
BACHELORARBEIT

Herr
Philipp Höppner

**Analyse des Hamburger
Immobilienmarktes für den
Bau von Studenten-
apartments**

Mittweida, 2014

BACHELORARBEIT

Analyse des Hamburger Immobilienmarktes für den Bau von Studentenapartments

Autor:

Herr Philipp Höppner

Studiengang:

**Immobilienmanagement und Facilities
Management**

Seminargruppe:

FM10w1-B

Erstprüfer:

Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

Zweitprüfer:

Dipl.-Ing. Guido Bode

Einreichung:

Mittweida, 01. August 2014

Verteidigung/Bewertung:

Mittweida, 2014

BACHELORTHESIS

Analysis of real estate market for construction of student apartments

author:

Mr. Philipp Höppner

course of studies:

**Real Estate Management and Facilities
Management**

seminar group:

FM10w1-B

first examiner:

Prof. Dr.-Ing. Jan Schaaf

second examiner:

Dipl.-Ing. Guido Bode

submission:

Mittweida, 01. August 2014

defence/ evaluation:

Mittweida, 2014

Bibliografische Beschreibung:

Höppner, Philipp:

Analyse des Hamburger Immobilienmarktes für den Bau von Studentenapartments. - 2014. 7 Seiten Verzeichnisse, 54 Seiten Inhalt, 8 Seiten Anhang.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Bachelorarbeit, 2014

Referat:

Ziel dieser Bachelorarbeit ist es zu prüfen ob Bedarf für den Bau von frei finanzierten Studentenapartments in Hamburg vorhanden ist. Mit Hilfe einer Analyse der Angebots- und Nachfragesituation wird dies erreicht. Weiterhin wird ein praktisches Projektbeispiel vorgestellt.

Inhalt

Inhalt	I
Abbildungsverzeichnis	IV
Abkürzungsverzeichnis	V
1 Einleitung	7
1.1 <i>Problemstellung.....</i>	<i>7</i>
1.2 <i>Zielsetzung.....</i>	<i>9</i>
1.3 <i>Gliederung und Vorgehensweise</i>	<i>9</i>
2 Grundlagen	11
2.1 <i>Studierende in Deutschland und Hamburg.....</i>	<i>11</i>
2.1.1 <i>Anzahl und Entwicklung der Studierenden.....</i>	<i>11</i>
2.1.1.1 <i>Studierende in Deutschland</i>	<i>11</i>
2.1.1.2 <i>Studierende in Hamburg</i>	<i>15</i>
2.1.2 <i>Einkommen der Studierenden</i>	<i>16</i>
2.2 <i>Wohnsituation der Studierenden</i>	<i>18</i>
2.2.1 <i>Wohnformen.....</i>	<i>18</i>
2.2.2 <i>Ausgaben für Wohnraum</i>	<i>19</i>
2.2.3 <i>Wohnraumangebot.....</i>	<i>21</i>
2.2.3.1 <i>Wohnheimplätze.....</i>	<i>21</i>
2.2.3.2 <i>Wohnungsmarkt</i>	<i>26</i>
3 Allgemeine Anforderungen	35
3.1 <i>Begriffliche Abgrenzung</i>	<i>35</i>

Inhalt	II
3.2	<i>Wohnbedürfnisse der Studierenden</i>36
3.3	<i>Lage und Standortkriterien</i>38
3.4	<i>Nutzungskonzept</i>40
4	Bauliche und rechtliche Anforderungen42
4.1	<i>Richtlinien</i>42
4.2	<i>Flächenanforderungen</i>43
4.3	<i>Energieeinsparverordnung</i>44
5	Ökonomische Rahmenbedingungen46
5.1	<i>Chancen und Risiken</i>46
5.2	<i>Investitionsmodelle</i>47
5.3	<i>Investitionsrechnung</i>47
5.4	<i>Drittverwendungsmöglichkeiten</i>50
6	Beispiel Abrecht Mendelssohn-Bartholdy Haus52
6.1	<i>Allgemein</i>52
6.2	<i>Nutzungskonzept</i>52
6.3	<i>Lage und Standort</i>54
6.4	<i>Bauliche Rahmenbedingungen</i>55
6.5.	<i>Investitionsmodell</i>56
6.6	<i>Investitionsrechnung</i>56
7	Fazit und Ausblick59
	Quellenverzeichnis61
	Anlagen66

Anlagen, Teil 1	A-I
------------------------------	------------

Anlagen, Teil 2	A-V
------------------------------	------------

Anlagen, Teil 3	A-VIII
------------------------------	---------------

Selbstständigkeitserklärung

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Anzahl der Studierenden in Deutschland</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 2: Anzahl der ausländischen Studierenden in Deutschland</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 3: Studienanfänger in Deutschland</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 4: Anzahl der Studierenden in Hamburg</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 5: Einnahmen der Studierenden.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 6: Wohnformen der Studierenden</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 7: Mietausgaben der Studierenden</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 8: Betreiber privat finanzierter Studentenapartments</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 9: Beispiel Studentenapartments der Youniq AG</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 10: Studentenwohnheime in Hamburg</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 11: Einpersonenhaushalte in Hamburg</i>	<i>28</i>
<i>Abbildung 12: Wohnungsbau in Hamburg.....</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 13: Angebotspreise von „WG-gesucht“ in Hamburg nach Bezirke ...</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 14: Höchste Nachfrage in Hamburg nach Ortsteilen</i>	<i>33</i>
<i>Abbildung 15: Angebotspreise für WG-Zimmer in Hamburg nach Ortsteilen</i>	<i>34</i>
<i>Abbildung 16: Wohnvorstellungen der Studierenden in Deutschland.....</i>	<i>37</i>
<i>Abbildung 17: ÖPNV-Anbindung Hamburg zu den Hochschulen.....</i>	<i>39</i>
<i>Abbildung 18: Beispiel für eine Investitionsrechnung</i>	<i>49</i>
<i>Abbildung 19: Mustergrundriss 1-Zimmer-Apartment.....</i>	<i>53</i>
<i>Abbildung 20: Standort „Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus“.....</i>	<i>54</i>
<i>Abbildung 21: Investitionsrechnung „Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus“ ..</i>	<i>57</i>

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
DSW	Deutsches Studentenwerk
EnEV	Energieeinsparverordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
HIS	Hochschul-Informations-System GmbH
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PKW	Personenkraftwagen
WG	Wohngemeinschaft
W-LAN	Wireless Local Area Network
WS	Wintersemester

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Zunehmend haben junge Menschen in der Ausbildungsphase Schwierigkeiten geeigneten Wohnraum zu finden. Vor allem in Großstädten herrscht eine Angebotsknappheit. Eine hohe Zuwanderung in Großstädte, beziehungsweise die Reurbanisierung, steigern die Nachfrage und somit die Mietpreise. Hamburg ist einer der Städte mit den höchsten Mietpreisen in Deutschland. Die Anzahl der Haushalte in Hamburg wächst und die Haushaltsgrößen vermindern sich. Einpersonenhaushalte haben den größten Anteil. Die Neubauaktivitäten für den benötigten Wohnraum sind jedoch zu gering.

Welche Wohnform entspricht den Anforderungen von Studierenden? Kleinwohnungen liegen oft nicht im Budget der Studierenden. Vermieter stellen hohe Anforderungen an die jungen Mieter. Es werden zahlungskräftige Mieter mit festem monatlichen Einkommen bevorzugt. Eine eigene Wohnung zu mieten ist aufgrund dieser Gründe für Studierende oft nicht möglich.

Eine Alternative bietet der Markt für Wohngemeinschaften. Dieser ist jedoch erschöpft, da die Nachfrage aufgrund hoher Mietpreisentwicklungen auch durch zahlungskräftigere Klientel steigt. Neue Wohngemeinschaften zu bilden ist sehr schwierig für Studierende, da Vermieter oft Vorurteile haben. Sie sehen Risiken in Hinblick auf Mietzahlungen, Lärmemissionen und den hohen Verwaltungsaufwand. Auch besteht ein eingeschränkter Wohnkomfort gegenüber einer eigenen Wohnung. Bad und Küche müssen sich im Normalfall in einer WG geteilt werden. Zudem benötigen viele Studierende einen Rückzugsort um zu lernen und ungestört leben zu können. Daher bevorzugen viele Studierende einen eigenen Wohnraum, auch wenn sie damit ihr Budget überschreiten.

Die Studentenwerke in Hamburg bieten Einzelapartments an. Diese öffentlich geförderten Wohnplätze werden auch zu Mietpreisen angeboten, die unter den aktuellen Ortsmieten liegen und teilweise sehr günstig sind. Im Gegensatz gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Einrichtung und der Ausstattung der Apartments. Die sehr hohen Studierendenzahlen lassen eine hohe Anzahl an Anfragen aufkommen und die Wartelisten sind entsprechend lang. Öffentlich geförderte Studentenapartments sind zusätzlich an eine Nutzergruppe gebunden. Nur Studierende, die in einer anerkannten Hamburger Hochschule immatrikuliert sind, können öffentlich geförderte Wohnheimplätze beziehen. Studierende, die an einer nicht anerkannten Hochschule eingeschrieben sind, haben gar keinen Zugang zu öffentlich geförderten Wohnplätzen.

Das Verhältnis des Wachstums der Studierendenanzahl im Vergleich zum Neubau von Studentenapartments ist in den letzten Jahren auseinander gegangen. Der ehemalige Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Peter Ramsauer erwähnt in einem Interview 2013, dass bundesweit insgesamt 25.000 neue Wohnheimplätze benötigt werden, um den Bedarf zu decken. Zählt man die Studierenden dazu, die nicht im Wohnheim leben, kommt man auf 70.000 Unterkünfte.¹ Wie sieht die Situation in Hamburg aus?

Die Anforderungen der Studierenden ändern sich. Die modernen Studiengänge setzen heutzutage Praktika und Weiterqualifikation voraus. Auch Auslandssemester sind üblich. Ein häufiger Wohnortwechsel der Studierenden ist die Folge. Zusätzliche Kosten für Umzug, Maklerprovision und Renovierung stehen nicht im Verhältnis zum Budget von Studierenden. Auch sind Mietverträge immer häufiger an lange Mindestlaufzeiten gebunden.

¹ Vgl. Lass, Wohnungsnot, 2013, S.12

Was ist zu tun, um diese Probleme zu lösen? Es muss dringend neuer Wohnraum geschaffen werden, der den Anforderungen der Zielgruppe entspricht. Die Zielgruppe benötigt günstigen Wohnraum mit einem flexiblen Nutzungskonzept.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel der Arbeit ist es die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Studentisches Wohnen zu analysieren. Es soll ermittelt werden, ob ein Bedarf für den Bau von frei finanzierten Studentenapartments in Hamburg vorhanden ist und welchen Anforderungen die Apartments erfüllen müssen.

1.3 Gliederung und Vorgehensweise

Das erste Kapitel umfasst die Einleitung, die Zielsetzung und die Erläuterung der der Gliederung und Vorgehensweise dieser Arbeit.

Um einen allgemeinen Überblick über die aktuelle Situation auf dem Studentischen Wohnungsmarkt zu erhalten, wird im Kapitel Grundlagen die Nachfrage- und Angebotssituation in Hamburg analysiert. Es werden Vergleiche zur bundesweiten Situation gezogen.

Im folgenden Kapitel werden die allgemeinen Anforderungen an ein Studentenapartment angesprochen, welche Wohnbedürfnisse Studierende haben, wie die Lage- und Standortkriterien und die Anforderung an das Nutzungskonzept sind.

Das Kapitel „Bauliche und rechtliche Anforderungen“ beschäftigt sich mit den Richtlinien, die beim Bau für Studentenapartments zu beachten sind. Weiterhin werden die Flächenanforderungen erläutert.

Im Kapitel fünf werden die „Ökonomischen Rahmenbedingungen“ betrachtet. In einer Musterinvestitionsrechnung soll ein Überblick über Kosten, die beim Bau entstehen, geschaffen werden.

Das Kapitel sechs beinhaltet ein Beispiel für den Bau von Studentenapartments aus der Praxis. Das Projekt „Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus“ in Hamburg der Firma GBI AG wird vorgestellt.

Abschließend wird im letzten Kapitel die Arbeit zusammengefasst und es wird ein Fazit gezogen.

2 Grundlagen

2.1 Studierende in Deutschland und Hamburg

2.1.1 Anzahl und Entwicklung der Studierenden

2.1.1.1 Studierende in Deutschland

Laut aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes waren im Wintersemester 2013/2014 insgesamt 2.613.168 Studierende an deutschen Hochschulen immatrikuliert.² Dies ergibt eine Steigerung von 4,6 % zum Wintersemester 2012/2013 (2.499.409 Studierende).³ Deutlicher wird der momentane kontinuierliche Zuwachs der Studierendenzahlen, wenn man den drastischen Anstieg der Studierenden der letzten Jahre betrachtet. Seit dem Wintersemester 2007/2008 (1.941.763 Studierende) stieg die Anzahl an immatrikulierten Studierenden um 34,6 %. Wie im Diagramm (Abb. 1) zu sehen, ist in den Jahren zuvor dahingehend ein nur vergleichsweise geringer Anstieg zu verzeichnen. Von 1993/1994 bis 2007/2008 gab es, nach leichten Schwankungen, nur einen Zuwachs von 4 %.⁴

² Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS13/14, 2014, S. 6

³ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S.13

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S.13

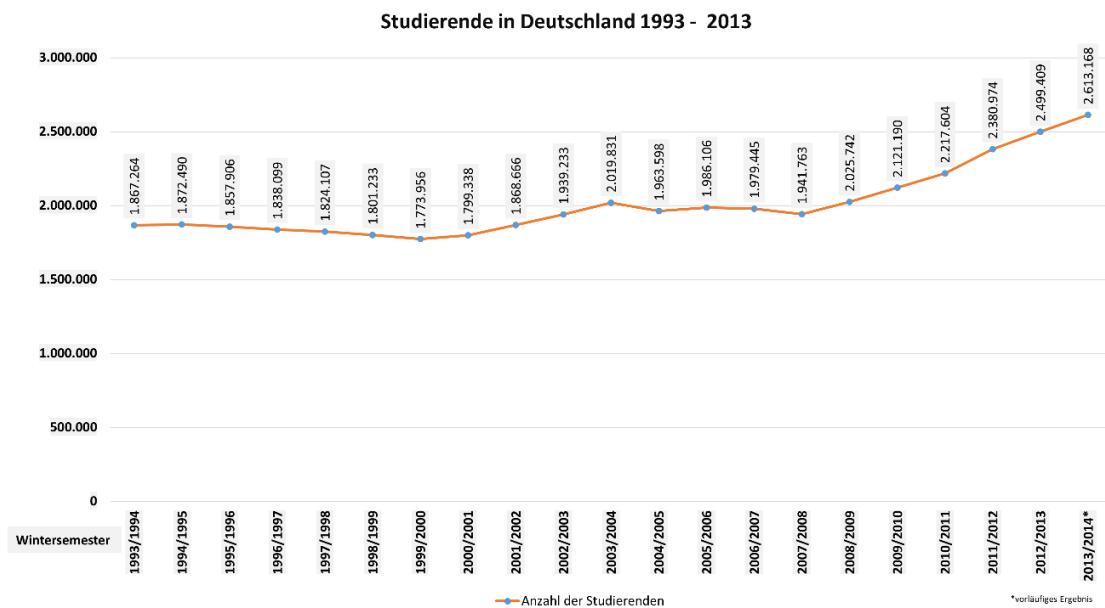


Abbildung 1: Anzahl der Studierenden in Deutschland⁵

Ein Grund für die enorm ansteigenden Studierendenzahlen in den letzten Jahren ist die zunehmende Anzahl der internationalen Studierenden in Deutschland. Deutsche Universitäten sind auch bei ausländischen Studierenden sehr beliebt. Immer mehr Ausländer möchten in Deutschland studieren. Dieser Zuwachs ist unter anderem auf das qualitativ hochwertige Lehrangebot zurückzuführen. Auch werden viele der international anerkannten Studienangebote bilingual oder ganz auf Englisch angeboten, was es für Ausländische Studenten besonders attraktiv macht. Nicht zuletzt ermöglichen die niedrigen Studien- und Semestergebühren sowie die moderaten Lebenshaltungskosten vielen Ausländern ein Studium in Deutschland.⁶

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S. 13; Statistisches Bundesamt, Studierende WS13/14, 2014, S. 6

⁶ Vgl. BulwienGesa, Studentenwohnungsmarkt, 2012, S. 9

Betrachten wir die Zahlen der ausländischen Studierenden in Deutschland im Einzelnen, erkennen wir auch hier ein deutliches Wachstum. Im Wintersemester 1991/1992 waren 112.870 ausländische Studierende in Deutschland immatrikuliert. Die Anzahl ist im direkten Vergleich zum Wintersemester 2013/2014 um 166,6 % gestiegen (300.909). Im Vergleich zum Vorjahr (WS 2011/2012: 265.292 Studierende) ergibt sich eine Steigerung von 6,4 %.⁷ In den letzten Jahren hatte Deutschland im internationalen Vergleich die höchsten Steigerungsraten hinsichtlich der in Deutschland immatrikulierten ausländischen Studenten.⁸

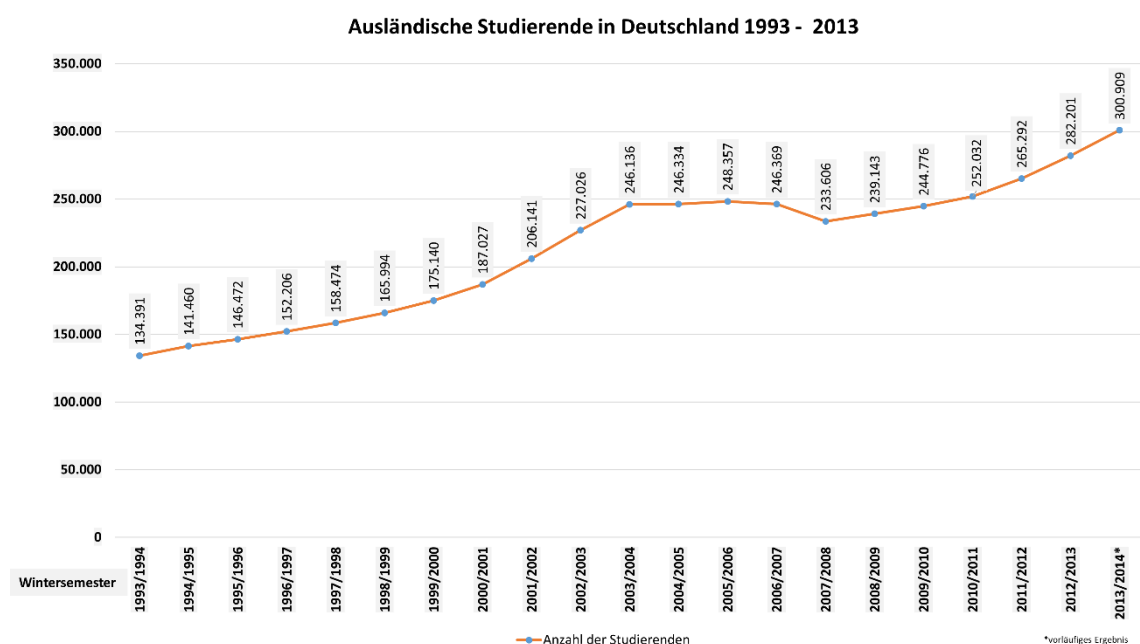


Abbildung 2: Anzahl der ausländischen Studierenden in Deutschland⁹

Des Weiteren haben die steigenden Studienanfängerzahlen Einfluss auf die derzeit hohe Anzahl der Studierenden. Seit 1994 (267.946 Studienanfänger) sind

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S. 13; Statistisches Bundesamt, Studierende WS13/14, 2014, S. 6

⁸ Vgl. International Campus, Studentisches Wohnen, 2012, S. 2

⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S. 13; Statistisches Bundesamt, Studierende WS13/14, 2014, S. 6

die Zahlen im Jahr 2011 auf 518.748 gestiegen (86,3 % Steigerung). Die Ausnahme zeigt sich hier nur im Jahr 2012 mit einem Rückgang von 4,6 % zum Vorjahr (495.088 Studienanfänger).¹⁰

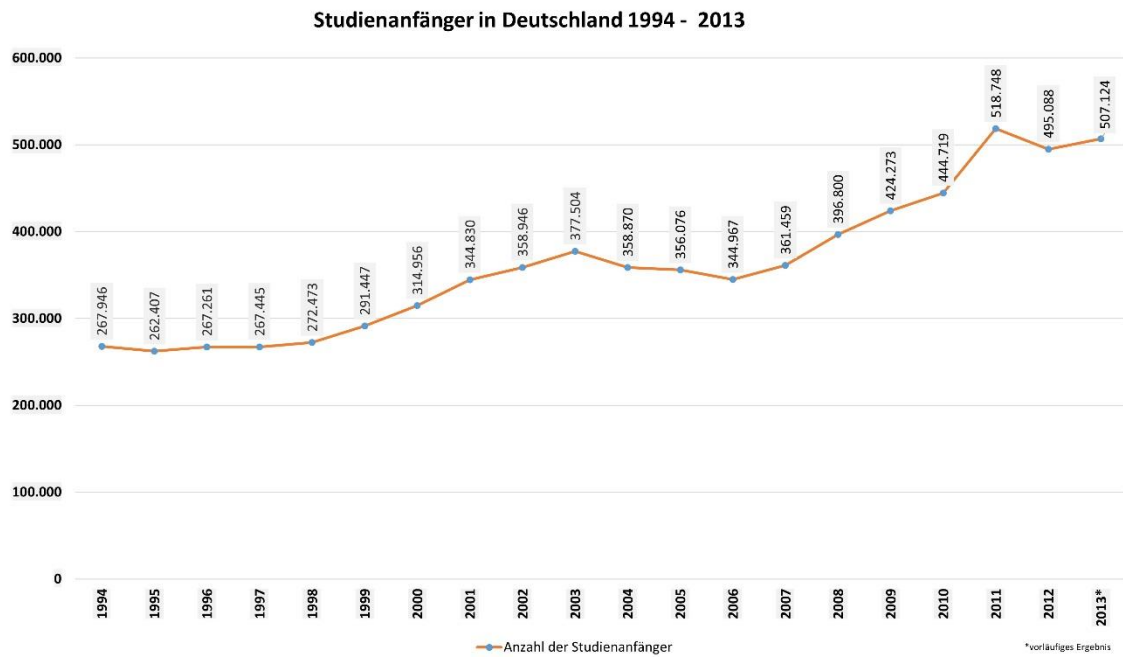


Abbildung 3: Studienanfänger in Deutschland¹¹

Das vorläufige Ergebnis des Statistischen Bundesamtes zeigt jedoch für das Jahr 2013 wieder eine ansteigende Tendenz in den Studienanfängerzahlen (507.124) auf.¹²

¹⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S.14

¹¹ Eigene Darstellung, Quelle: Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S.14; destatis.de (1), 19.06.2014, 14:56 Uhr

¹² Vgl. destatis.de (1), 19.06.2014, 14:56 Uhr

Der derzeit hohe Stand an Studienanfängern liegt zum einen an der hohen Studienberechtigungsquote und zum anderen daran, dass sich eine wachsende allgemeine Neigung zur höheren Ausbildung bzw. zum Studium in fast allen Gesellschaftsklassen wiederfindet. Entscheidend waren aber die Aussetzung der Wehrpflicht im Jahr 2011 und die Verkürzung der gymnasialen Schulzeit in vielen Bundesländern und damit Hauptgrund für die hohen Studienanfängerzahlen und damit hohen Studierendenzahlen.¹³

Da die Verkürzung der gymnasialen Schulzeit, also die doppelten Abiturjahrgänge, nur noch in Rheinlandpfalz und Schleswig-Holstein im Jahr 2016 ausstehen, werden sich die Studienanfängerzahlen vermutlich langfristig normalisieren.¹⁴

Eine langfristige Entwicklung der Studienanfängerzahlen bzw. Studierendenzahlen kann jedoch nur prognostiziert werden, da die entscheidenden Faktoren nicht genau bestimmt werden können. Faktoren wie Anzahl der Schulabsolventen und Hochschulberechtigten sowie die allgemeine Studierneigung ändern sich und korrelieren mit demographischen und politischen Entwicklungen und anderen komplexen Zusammenhängen. Mit Annahme von anhaltenden gleichbleibenden Faktoren ist davon auszugehen, dass die Studienanfängerzahlen bis 2019 deutlich über 450.000 pro Jahr bleiben.¹⁵

2.1.1.2 Studierende in Hamburg

Im Wintersemester 2013/2014 liegt die Studierendenzahl in Hamburg bei insgesamt 94.655.¹⁶ Der Standort Hamburg liegt mit einem Anstieg von 4,1 % der Studierenden im Wintersemester 2013/2014 (94.655) im Vergleich zum Vorjahr

¹³ Vgl. BulwienGesa, Studentenwohnungsmarkt 2, 2013, S. 1

¹⁴ Vgl. bww.de, 15.07.2014, 16:07 Uhr

¹⁵ Vgl. Kultusministerium, Vorausberechnung, 2012, S. 1

¹⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS13/14, 2014, S. 6

(90.903 Studierende) knapp unter dem bundesweiten Anstieg. Dennoch ist auch hier (siehe Abb. 4) ein kontinuierlicher Anstieg in den letzten Jahren zu sehen. Vom Wintersemester 2008/2009 bis Wintersemester 2013/2014 ist die Anzahl der Studierenden in Hamburg um 31,6 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum zeigt die Veränderung aller Studierenden in Deutschland mit 29,0 % einen geringeren Anstieg.¹⁷

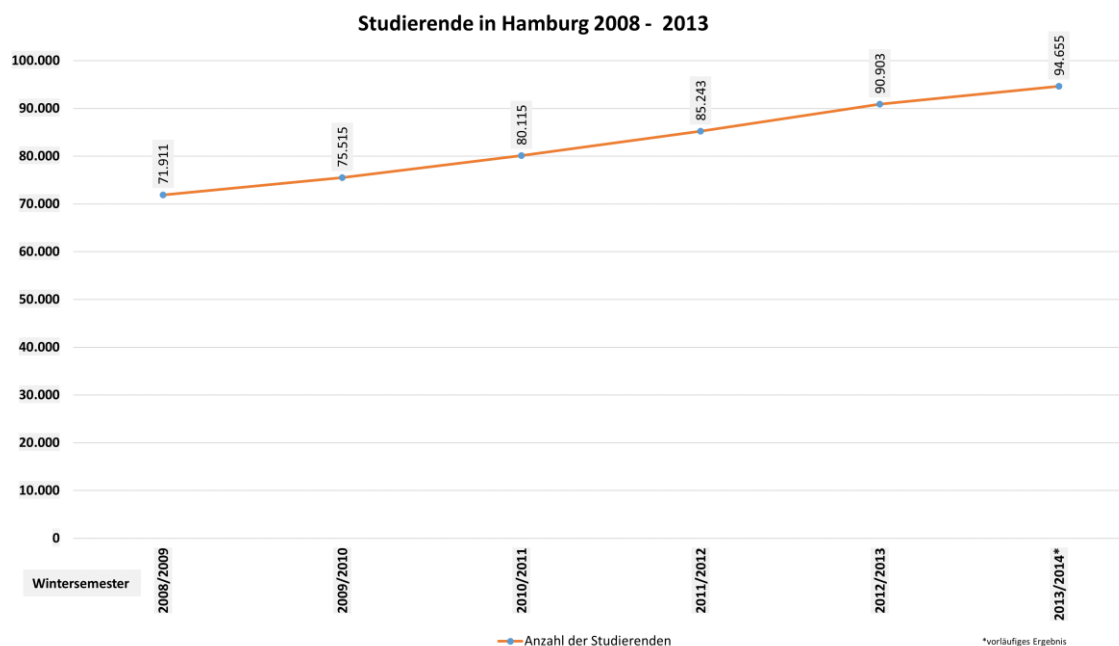


Abbildung 4: Anzahl der Studierenden in Hamburg¹⁸

2.1.2 Einkommen der Studierenden

Der „Normalstudierende“ in Deutschland hat im Jahr 2012 ein durchschnittliches Einkommen von 864 € im Monat.¹⁹ Nach dem Deutschen Studentenwerk erfüllt

¹⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S. 16

¹⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Studierende WS12/13, 2013, S. 16; Statistisches Bundesamt, Studierende WS13/14, 2014, S. 10

¹⁹ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 200

die Kategorie „Normalstudierende“, deren Anteil 62 % aller Studierenden in Deutschland entspricht, folgende Kriterien:²⁰

- Familienstand: ledig,
- Erststudium oder Masterstudium (Aufbaustudium),
- Immatrikulation als Vollzeitstudent,
- Wohnort nicht im Elternhaus.²¹

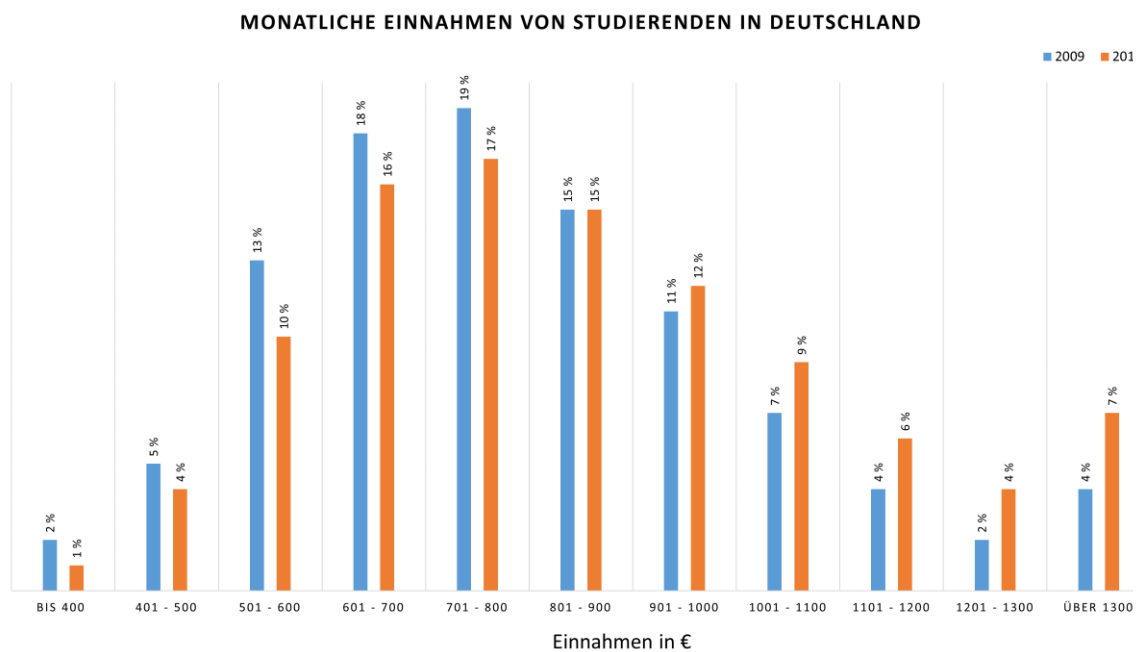


Abbildung 5: Einnahmen der Studierenden²²

In der Abbildung 5 sieht man die Verteilung der Einnahmen in 2009 und 2012. Es ist zu erkennen, dass im Jahr 2012 ein Prozent der Studierenden unter 400 € im

²⁰ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 196

²¹ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 196

²² Eigene Darstellung, angelehnt an: Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 202

Monat zur Verfügung haben und damit ein sehr geringes Einkommen haben. Dagegen haben sieben Prozent der Studierenden mit mehr als 1.300 € ein sehr hohes Einkommen. Der Median des monatlichen Einkommens der „Normalstudierenden“ liegt mit 817 € unter dem Durchschnitt und zeigt auf, dass der Durchschnitt durch die Höchstverdiener angehoben wird.

2.2 Wohnsituation der Studierenden

2.2.1 Wohnformen

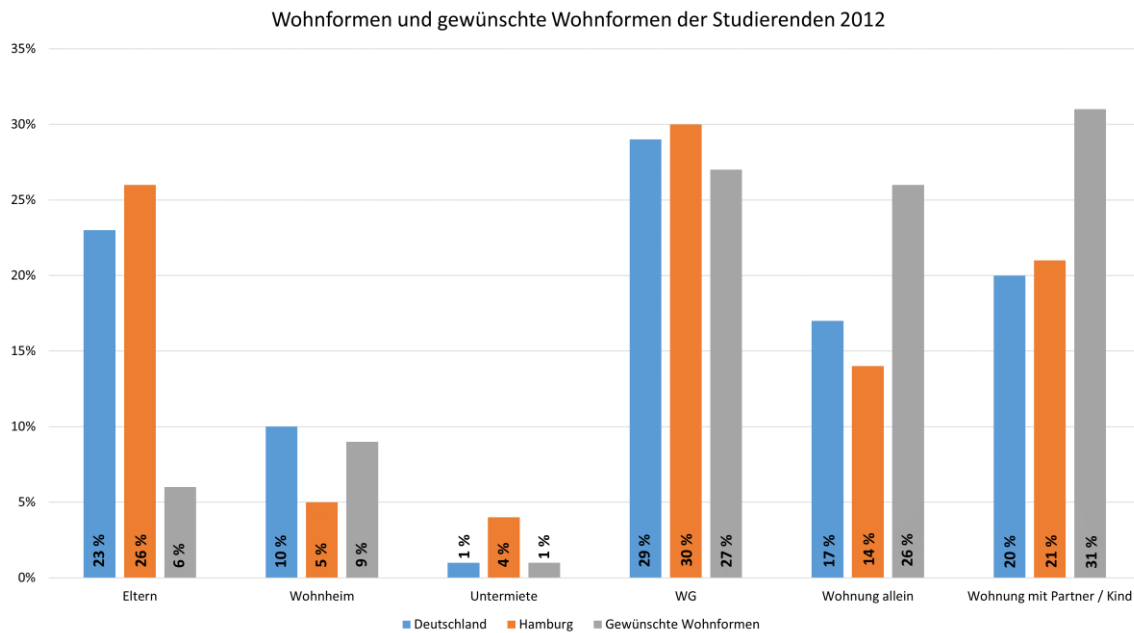
Wenn man sich die Verteilung der Wohnformen von Studierenden in Deutschland anschaut wird deutlich, dass ein Großteil der deutschen Studierenden in einer Mietwohnung lebt. Laut der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks leben 29 % der Studierenden im Jahr 2012 in einer Wohngemeinschaft. Danach folgt das Wohnen bei den Eltern mit 23 %. Allein in einer Wohnung leben 17 %, mit Partner oder Kind zusammen 20 %. Gerade einmal ein Zehntel der Studierenden in Deutschland lebt in einem Studentenwohnheim.²³

In Hamburg hingegen leben nur 5 % in einem Wohnheim. Ungefähr zwei Drittel (65 %) aller Studierenden wohnen in einer Mietwohnung des freien Wohnungsmarktes und sind direkt von einer steigenden Mietpreisentwicklung betroffen.

Nach der bevorzugten Wohnform zu urteilen, würden sogar 84 % aller Studierenden in Deutschland in einer Mietwohnung leben.²⁴ Den Komfort alleine zu wohnen, würden gern 26 % aller Studierenden genießen. Verfügbarer Wohnraum im unteren Preissegment ist jedoch sehr nachgefragt und dadurch limitiert.

²³ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 404

²⁴ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 411

Abbildung 6: Wohnformen der Studierenden²⁵

2.2.2 Ausgaben für Wohnraum

In diesem Unterkapitel wird auf statistische Werte zurückgegriffen. Im Unterkapitel 2.3.3.2 „Wohnungsmarkt“ werden später die Angebotsmieten analysiert.

Der Studierende in Deutschland gibt circa ein Drittel seines Einkommens für seine Unterkunft (Miete und Nebenkosten) aus. Im Durchschnitt entspricht das laut Deutschen Studentenwerks 298 € im Monat. Dieser Wert bezieht sich jedoch

²⁵ Eigene Darstellung, Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 404, 411

auf alle Wohnformen.²⁶ Für eine Mietwohnung, die Studierende alleine bewohnen, werden durchschnittlich 357 € ausgegeben.²⁷ Für einen öffentlich geförderten Wohnheimplatz werden hingegen im Durchschnitt nur 220 € bezahlt.²⁸

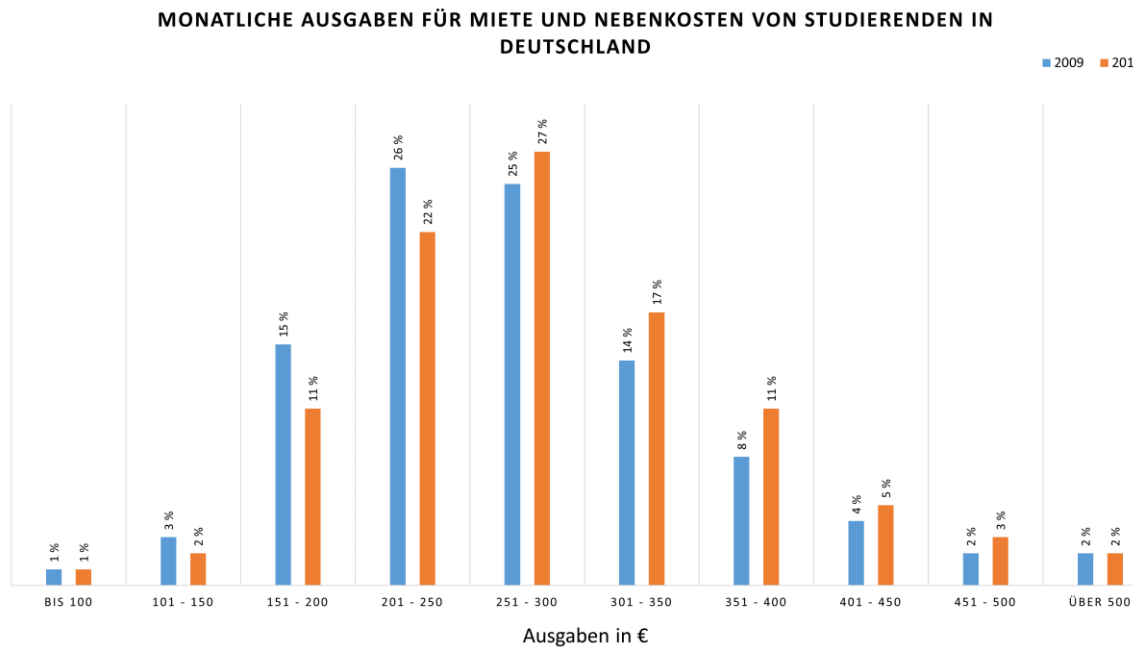
Die monatlichen Ausgaben für Miete und Nebenkosten sind abhängig von der Wohnform des Studierenden, der Qualität der Unterkunft sowie der Lage. Dadurch entstehen sehr unterschiedliche Preisspannen. In der Grafik (Abb. 7) ist die Verteilung der Preisspannen zu sehen.

Die meisten Studierenden (49 %) haben in 2012 im Durchschnitt zwischen 200 bis 300 € monatliche Wohnkosten. In deutschen Großstädten kann man jedoch von deutlich höheren Wohnkosten für Studierende ausgehen. In Hamburg liegt der

²⁶ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 258

²⁷ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 260

²⁸ Vgl. Deutsches Studentenwerk (1), Zahlenspiegel, 2013, S.54

Abbildung 7: Mietausgaben der Studierenden²⁹

Durchschnittswert für Miete und Nebenkosten in 2012 bei 345 € (circa 16 % über dem Bundesdurchschnitt).³⁰

2.2.3 Wohnraumangebot

2.2.3.1 Wohnheimplätze

In Deutschland ist der Markt für Studentenwohnheime von öffentlich geförderten Wohnheimen geprägt. Nach der aktuellen statistischen Übersicht „Wohnraum für Studierende“ des Deutschen Studentenwerks für 2013 gibt es bundesweit 1.957 Studentenwohnheime mit 229.864 öffentlich geförderten Wohnplätzen.³¹ Circa 184.000 Wohnplätze (rund 80 %) werden vom Studentenwerk bewirtschaftet.

²⁹ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 260

³⁰ Vgl. Middendorff, 20. Sozialerhebung DSW, 2013, S. 264-265

³¹ Vgl. Deutsches Studentenwerk (2), Wohnraum, 2013, S. 20

Diese Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2013.³² Im Vergleich zum Vorjahr gab es einen Anstieg von 1.295 Wohnplätzen, die im Wesentlichen aus Neubauten aus den Bundesländern Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz resultieren. Dazu kommen einige wieder vermietbare grundsanierte Bestandsobjekte. Zudem waren zum Stichtag 01.01.2013 rund 13.000 Wohnheimplätze in den oben genannten Bundesländern und Nordrhein-Westfalen geplant.³³

Die Hälfte der Wohnplätze wird für Wohngruppen angeboten. Nur etwa 30 % sind Einzelapartments.³⁴ Die Preisspanne für einen Wohnheimplatz liegt bei 92 bis 617 € brutto warm, wobei die meisten Wohnplätze zwischen 120 und 300 € kosten. Im Mittel liegt die Miete bundesweit bei 220 € brutto warm.³⁵ Die Zimmergrößen liegen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, zwischen 18 m² - 25 m².³⁶

Für die Darstellung der verfügbaren Wohnplätze in Relation zur Anzahl der Studierenden eignet sich die Heranziehung der Wohnheimquote. Die für Hamburg angegebene Wohnheimquote im Wintersemester 2012 / 2013 liegt mit 8,77 % unter dem bundesweiten Durchschnitt von 10,13 %.

Die Anzahl der privat finanzierten Studentenapartments lassen sich nicht exakt ermitteln. In der nachfolgenden Tabelle soll eine Übersicht der größten Betreiber von privat finanzierten Studentenapartments in Deutschland dargestellt werden. Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

³² Vgl. Deutsches Studentenwerk (1), Zahlenspiegel, 2013, S. 52

³³ Vgl. Deutsches Studentenwerk (1), Zahlenspiegel, 2013, S. 52

³⁴ Vgl. Deutsches Studentenwerk (1), Zahlenspiegel, 2013, S. 53

³⁵ Vgl. Deutsches Studentenwerk (1), Zahlenspiegel, 2013, S. 54

³⁶ Vgl. Deutsches Studentenwerk (1), Zahlenspiegel, 2013, S. 53

Betreiber	Marke	Einheiten 2014	Standorte 2014
Youniq AG	Youniq	> 2.500	Bayreuth, Erlangen, Frankfurt a. M., Greifswald, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, München, Potsdam
Lambert Holding GMBH	Studio B, Studio M, UNIcandis, UNIcentro	> 2.000	Berlin, München, Regensburg
FDS- gemeinnützige Stiftung	SMARTments und geförderte Wohnheime	> 1.600	Erlangen, Hamburg, Kaiserslautern, Nürnberg, Würzburg, Darmstadt, Frankfurt a. M., Köln, Mainz
Grundkontor Projekt GmbH	Campus Viva	1.174	Bremen, München, Heidelberg
International Campus	The Fizz	1079	Bremen, Freiburg, Berlin, Frankfurt a. M.
Uni Apart GmbH	Uni Apart	963	München, Landshut, Bayreuth, Ingolstadt
RMW Wohnungsvermietung	The Flag	889	Münster, Trier, Frankfurt a. M.

Abbildung 8: Betreiber privat finanzierter Studentenapartments³⁷

Die größten Betreiber in Deutschland sind zurzeit „Youniq AG“, „Lambert Holding GmbH“ und die „FDS-gemeinnützige Stiftung“. Der Betreiber „International Campus“ mit seinem Produkt „The Fizz“ wird mit den geplanten Bauvorhaben in den nächsten Jahren Anschluss finden.³⁸

Die Kosten der privat finanzierten Studentenapartments variieren stark und sind abhängig vom Betreiberkonzept, der Größe und des Standorts / Lage. Nachfolgend sollen in einer Übersicht zumindest die Preise des zurzeit größten Betreibers privat finanzierter Studentenapartments in Deutschland „Youniq AG“ aufgelistet werden.

³⁷ Eigene Darstellung; Quelle: GBI AG, Studentisches Wohnen 2013, S. 51; youniq.de; lambert-holding.de; campusviva.de; uniapart.de; the-fizz.de (1), the-flag-frankfurt.de; theflag-tier.de; theflag-muenster.de

³⁸ Vgl. the-fizz.com (1), 17.07.2014, 12:32 Uhr

Studentenapartments der „Youniq AG“

Standort	Apartmenttyp	Größe	Kosten
Bayreuth	1-Zimmer	17 m ² - 29 m ²	299 € - 490 €
Erlangen	1- bis 2-Zimmer	20 m ² - 31 m ²	385 € - 677 €
Frankfurt a. M.	1-Zimmer	19 m ² - 39 m ²	449 € - 916 €
Frankfurt a. M.	1-Zimmer	21 m ² - 34 m ²	479 € - 765 €
Greifswald	1-Zimmer	26 m ² - 46 m ²	397 € - 702 €
Greifswald	1-Zimmer	26 m ² - 28 m ²	410 € - 442 €
Karlsruhe	1-Zimmer	19 m ² - 32 m ²	490 € - 730 €
Leipzig	1- bis 2-Zimmer	23 m ² - 66 m ²	276 € - 800€ zzgl. Nebenkosten
Leipzig	1- bis 2-Zimmer	19 m ² - 49 m ²	325 € - 695 €
Leipzig	1- bis 2-Zimmer	24 m ² - 60 m ²	384 € - 780 €
Mainz	1-Zimmer	18 m ² - 33 m ²	408 € - 795 €
München	1-Zimmer	18 m ² - 39 m ²	579 € - 878 €
München	1-Zimmer	16 m ² - 26 m ²	548 € - 872 €
Potsdam	1- bis 2-Zimmer	20 m ² - 41 m ²	339 € - 798 €

Abbildung 9: Beispiel Studentenapartments der Youniq AG³⁹

In der Auflistung ist gut zu erkennen, dass die Preisspannen deutlich höher liegen als bei öffentlich geförderten Wohnplätzen. Das liegt zweifelsohne an der fehlenden Förderung, der teilweise sehr großen Zimmergrößen und einem neueren Standard der Ausstattung. Da diese Apartments privat finanziert sind, können sie auch an andere Personengruppen, außer Studenten, vermietet werden.

³⁹ Eigene Darstellung, Quelle: www.youniq.de

In Hamburg liegen die öffentlich geförderte Wohnheimplätze in einer Preisspanne von 218 € - 415 €. ⁴⁰ Laut einer Statistik des DSW gibt es im Jahr 2013 in Hamburg 35 Studentenwohnheime mit 5.828 öffentlich geförderten Wohnplätzen. ⁴¹

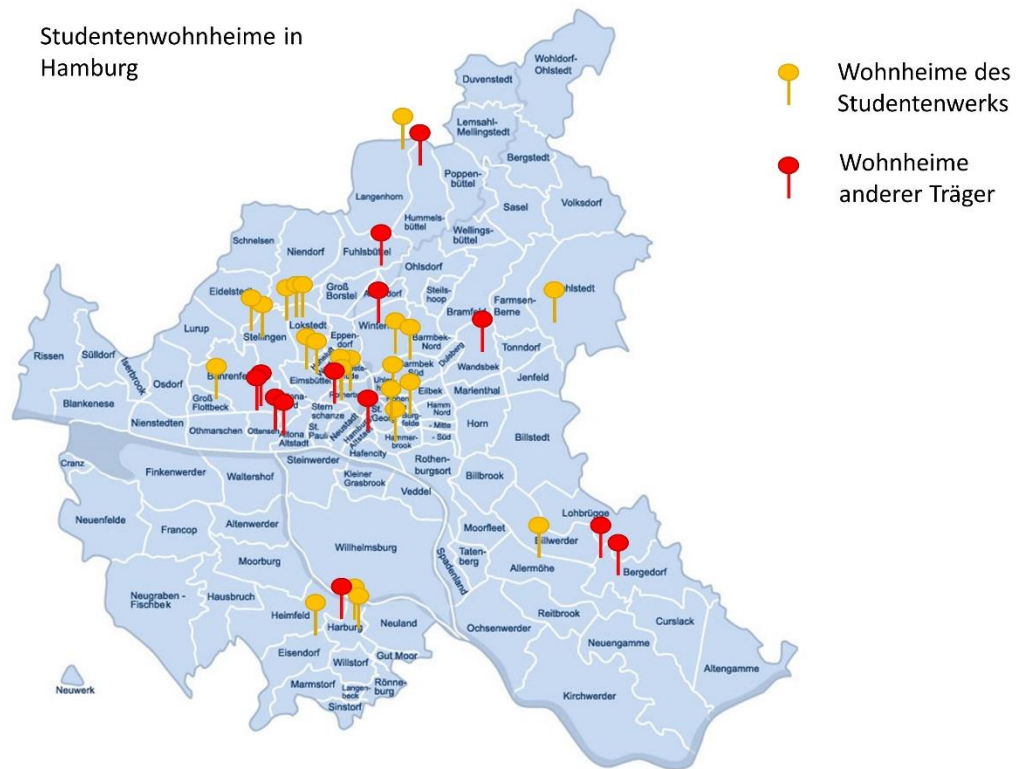


Abbildung 10 : Studentenwohnheime in Hamburg⁴²

Privat finanzierte Studentenapartments betreibt die „FDS-gemeinnützige Stiftung“ in Hamburg. Die Preise der Apartments liegen zwischen 450 – 470 €. ⁴³ Des

⁴⁰ Vgl. Deutsches Studentenwerk (1), Zahlenspiegel, 2013, S. 56

⁴¹ Vgl. Deutsches Studentenwerk (2), Wohnraum, 2013, S. 11

⁴² Eigene Darstellung, Quelle: Vgl. studierendenwerk-hamburg.de (1); studierendenwerk-hamburg.de (2), 17.07.2014, 14:20 Uhr

⁴³ Vgl. smartments-student.de, 17.07.2014, 14:48 Uhr

Weiteren plant der Bauträger und Betreiber „International Campus“ die Eröffnung von circa 290 Studentenapartments zum Wintersemester 2015/2016.⁴⁴

2.2.3.2 Wohnungsmarkt

Hamburg hat bundesweit mit 0,7 % in 2012 die geringste markttaktive Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland. Dabei werden alle Wohnungen berücksichtigt die kurzfristig vermietbar sind oder bis zu einem Zeitraum von 6 Monaten aktivierbar wären.⁴⁵

Der Bestand an Wohnungen in Hamburg beläuft sich auf insgesamt 929.785 Wohnungen in 2012. Die Wohnungsbauaktivitäten wachsen seit 2009 kontinuierlich. Die Baugenehmigungen für Neubauwohnungen nahmen beispielsweise von 2011 (4.747) bis 2012 (7.327) um 54 % zu.⁴⁶ Laut Aussage des Wohnungsmarktberichts für Hamburg 2013 von Jones Lang Lasalle wurden in den letzten Jahren nur 5 % bis 8 % der genehmigten Wohnungen nicht gebaut.⁴⁷ Damit würden von 2012 genehmigten Wohnungen ungefähr 6.800 bis 7.000 realisiert werden.

In Anbetracht der Fertigstellungszeiträume von 2 - 3 Jahren würde sich der Wohnungsmarkt in Hamburg im Jahr 2014 daher etwas entspannen. Jedoch ist das für Studenten relevante Angebot am Wohnungsmarkt weiterhin knapp.

Ein Grund dafür ist, dass die Anzahl der Haushalte in Hamburg steigt. Seit 2003 bis 2012 gab es einen Anstieg von 8,1 % der Privathaushalte. Die durchschnittli-

⁴⁴ Vgl. the-fizz.com (2), 17.07.2014, 14:51 Uhr

⁴⁵ Vgl. de.statista.com (1), 27.06.2014, 18:18 Uhr

⁴⁶ Vgl. Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch, 2014, S. 80-84

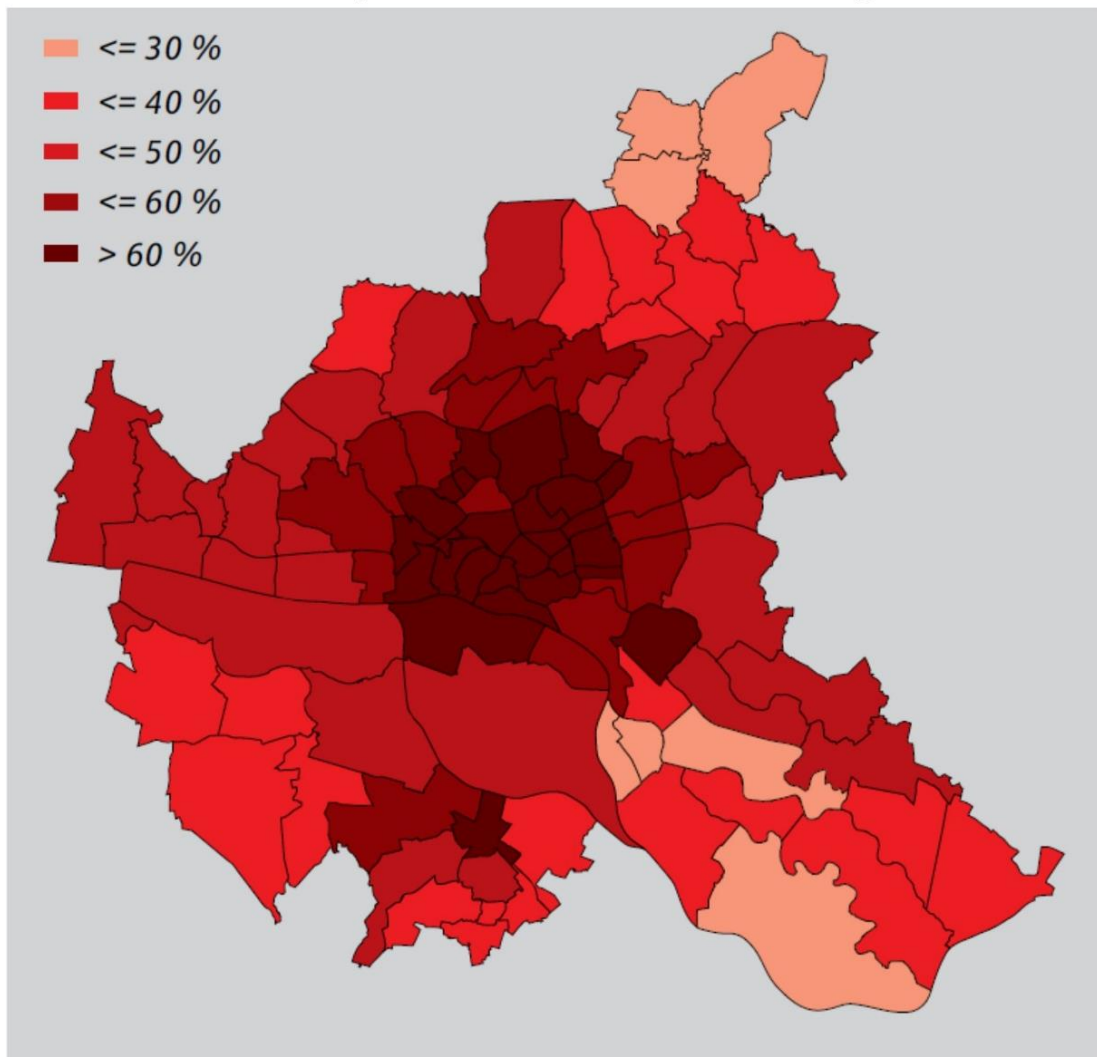
⁴⁷ Vgl. Jones Lang Lasalle, Wohnungsmarkt Hamburg, 2014, S. 5

che Haushaltsgröße ist dabei mit 1,8 bundesweit direkt nach Berlin am Niedrigsten.⁴⁸ Der allgemeine Trend geht somit in Richtung Single – bzw. Einpersonenhaushalte. Die Ein-Personen-Haushalte in Hamburg sind im Jahr 2000 (434.000) bis 2011 (517.000) um circa 19 % angestiegen. Ein leichter Abstieg auf 505.000 ist im Jahr 2012 zu verzeichnen. Dennoch ist ganzheitlich betrachtet ein ansteigender Trend zu beobachten. Der Anteil an Ein-Personenhaushalten in Hamburg liegt in 2012 bei knapp über 50 %.⁴⁹ Im Zentrum Hamburgs liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte sogar über 60 % (siehe Abbildung 11). Für Einpersonenhaushalte sind in Regel 1- bis 2-Raum-Wohnungen sehr nachgefragt. Dieser Wohnraum ist auch für Studenten interessant und relevant und wird mit Zunahme der Singlehaushalte immer knapper.

⁴⁸ Vgl. statistik-portal.de, 28.06.2014, 15:41 Uhr

⁴⁹ Vgl. Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch, 2014, S. 30

Anteil der Einpersonenhaushalte in Hamburg 2011

Abbildung 11: Einpersonenhaushalte in Hamburg⁵⁰

Der Trend der Einpersonenhaushalte spiegelt sich bisher noch nicht in den Neubauaktivitäten im Wohnungsbau wider. In der Abbildung 12 ist gut zu erkennen,

⁵⁰ Darstellung: HWWI Quelle: Vgl. HWWI, Hamburg-Studie, 2011, S. 10

dass die in 2012 fertig gestellten 1 bis 2-Raumwohnungen mit 15,6 % den geringsten Anteil im Wohnungsbau in Hamburg ausmachen. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung für den Neubau im Jahr 2012 liegt bei 107,1 m².⁵¹

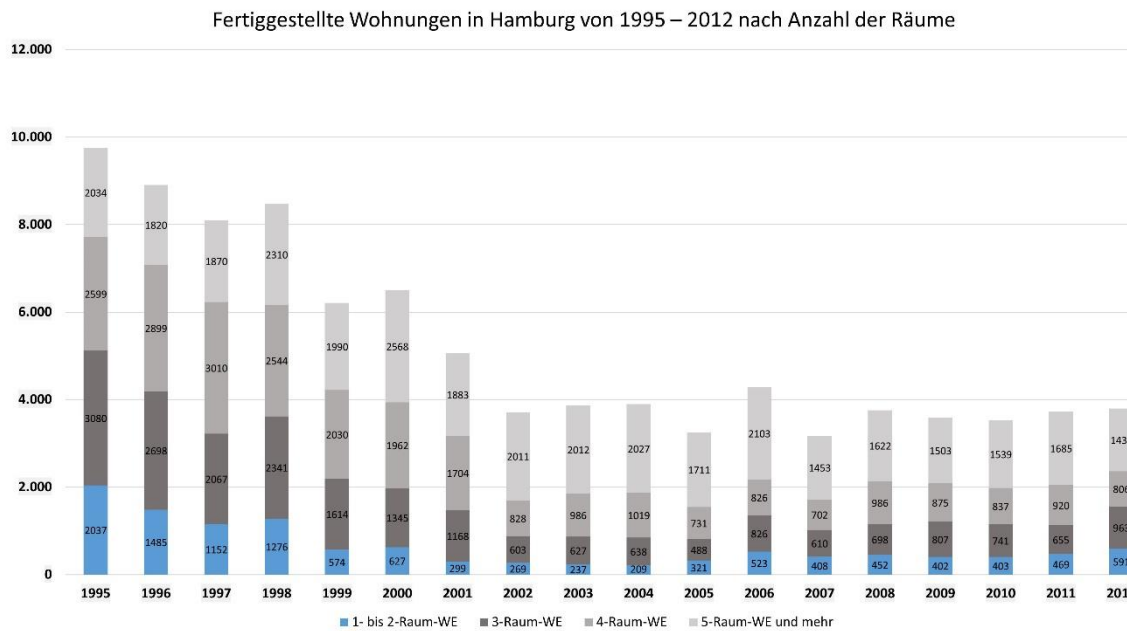


Abbildung 12: Wohnungsbau in Hamburg⁵²

Hamburg zeigt, wie auch andere Großstädte, eine hohe Nahverdichtung im Zentrum und hat dadurch wenige Baulandreserven. Unter diesem Gesichtspunkt werden viele Bestandswohnungen aufwendig saniert und neu vermietet oder im Teileigentum verkauft. In Hamburg gab es einen Anstieg der Baugenehmigungen

⁵¹ Vgl. Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch, 2014, S. 81

⁵² Vgl. Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch, 2014, S. 81

für Wohnungssanierungen von 2011 bis 2012 von 160 %.⁵³ Die damit verbundenen höheren Neuvermietungspreise lassen ebenfalls die allgemeine Nachfrage nach bezahlbaren Kleinwohnungen steigen.

Der Mietpreis für Mietwohnungen in Hamburg liegt in 2013 bei einer Medianmiete von 10,70 €/m². Der Aufwärtstrend mit einer jährlichen Wachstumsrate von 5,7 % ist damit seit 2007 erstmal unterbrochen.⁵⁴ Laut Statista liegt jedoch der Neuvertragsmietpreis für Wohnungen für das 1. Quartal 2014 in Hamburg bei durchschnittlich 11,20 €/m².⁵⁵ Bundesweit liegt Hamburg daher im oberen Preissegment bei den Angebotsmieten auf dem Wohnungsmarkt. Das Angebot an bezahlbaren Kleinwohnungen in zentralen Lagen ist äußerst gering. Bei einer Recherche auf „immobilienscout24.de“ werden zeitweise weniger als 20 Wohnungen gefunden, die eine Kaltmiete bis 450 € haben und im Zentrum im Umkreis von 5 km liegen.

Ein Alternative für Studenten auf dem Wohnungsmarkt ist ein Zimmer innerhalb einer Wohngemeinschaft zu mieten. Die Nachfrage nach WG-Zimmer ist nicht nur unter den Studierenden hoch. Durch die hohen Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt entschließen sich auch Menschen anderer Gesellschaftsschichten zu einer Wohngemeinschaft. Nicht jede Wohnung kommt für eine Wohngemeinschaft in Frage, da die Grundrissgestaltung dies nicht hergibt. Gleich große Zimmer könnten ein Kriterium für Viele sein. Zumindest die getrennte Begehbarkeit aller Zimmer, das heißt kein Durchgangszimmer, sollte in jedem Fall gegeben sein. Der Luxus eines eigenes Bades oder einer Küche ist in der Regel bei einer Wohngemeinschaft nicht gewährleistet.

⁵³ Vgl. Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch, 2014, S. 84

⁵⁴ Vgl. Jones Lang Lasalle, Wohnungsmarkt Hamburg, 2014, S. 7

⁵⁵ Vgl. de.statista.com (2), 27.06.2014, 18:37 Uhr

Im Rahmen der Marktanalyse für WG-Zimmer wurde eine selbstständige Datenrecherche mit 250 Datensätzen auf dem Internetportal „wg-gesucht.de“ durchgeführt.

Folgende Filter wurden bei der Recherche verwendet:

- alle Bezirke / Ortsteile in Hamburg,
- Zimmergrößen von 10 m² bis 25 m²,
- 2 bis 4 Zimmer Wohngemeinschaft,
- unbefristetes Mietverhältnis.

Angebotspreise für WG-Zimmer der einzelnen Bezirke in Hamburg

Bezirk	Ø Miete	Datenanzahl
Altona	447,78 €	32
Bergedorf	363,90 €	10
Eimsbüttel	422,69 €	42
Hamburg-Mitte	417,31 €	51
Hamburg-Nord	437,61 €	54
Harburg	345,63 €	24
Wandsbek	394,51 €	37
Alle	414,11 €	250

Abbildung 13: Angebotspreise von „WG-gesucht“ in Hamburg nach Bezirke⁵⁶

⁵⁶ Eigene Darstellung, Quelle: www.wg-gesucht.de

Betrachtet man die Daten ortsteilübergreifend erhält man eine Durchschnittsmiete von 414 € pro Monat. Die Miete enthält allerdings alle Nebenkosten und sonstige Kosten. Vergleicht man das Ergebnis mit den Zahlen des DSW von 2012 liegt die aktuelle durchschnittliche Angebotsmiete 20 % über den durchschnittlichen Ausgaben für Miete einschließlich Nebenkosten für Studierende (345 € in Hamburg).⁵⁷ In einigen Bezirken ist die Durchschnittsbruttomiete für ein WG-Zimmer deutlich höher (siehe Abb.13).

Durch eine Recherche der GBI AG wurden über die Auflistung der Suchanfragen beim Internetportal „wg-gesucht.de“ die Ortsteile mit den meisten Gesuchen in Hamburg ermittelt (Abb.14). Die beliebtesten Ortsteile mit mehr als 299 Gesuchen liegen fast ausschließlich rund um den Standort der Universität Hamburg. Das betrifft den nordwestlichen Teil des Bezirks Hamburg-Mitte und Teile der westlich angrenzenden Bezirke Altona und Eimsbüttel. Die Durchschnittsmiete für ein WG-Zimmer in den neun beliebtesten Ortsteilen liegt bei ca. 448 € inklusive aller Nebenkosten. Im Ortsteil Ottensen konnten mit circa 550 € die teuerste Durchschnittsmiete ermittelt werden.

⁵⁷ Vgl. Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch, 2014, S. 264

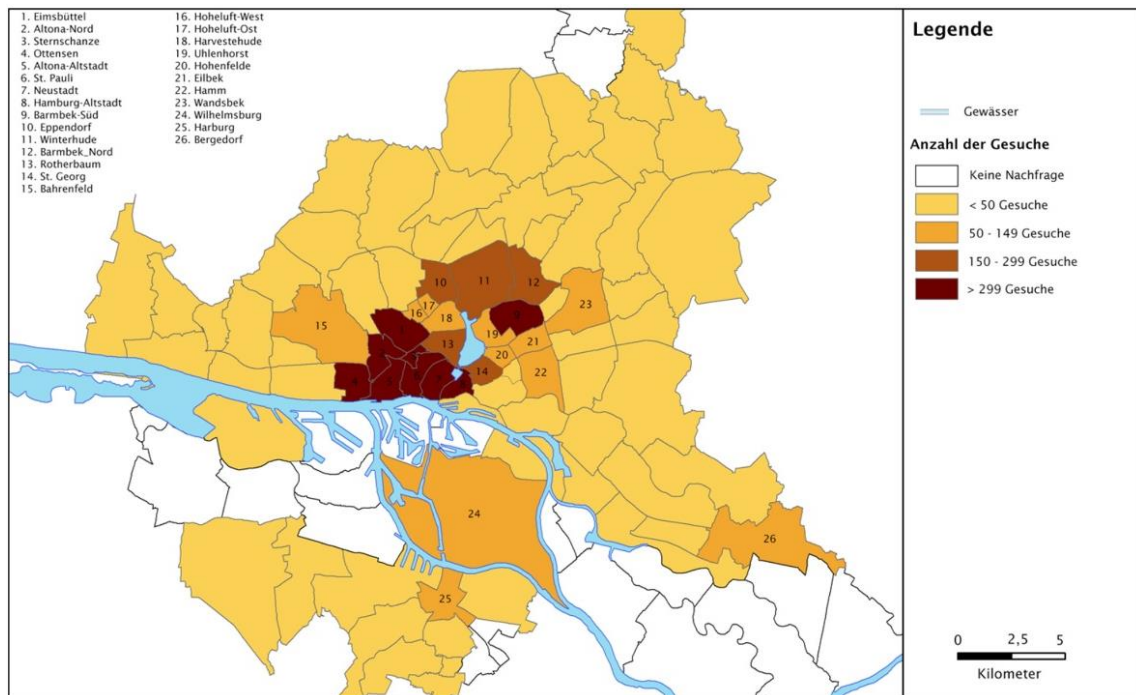


Abbildung 14: Höchste Nachfrage bei „WG-gesucht“ in Hamburg nach Ortsteilen⁵⁸

Die deutlich höheren Durchschnittspreise für WG-Zimmer bestätigen die Beliebtheit in diesen Ortsteilen (siehe Abb. 13).

Bezogen auf das Durchschnittseinkommen der Studierenden in Deutschland (siehe Kapitel 2.1.2) von 864 € im Monat, geben Studierende in einigen Ortsteilen mehr als 50 % ihres Einkommens für ein WG-Zimmer aus. Dieser Wert ist äußerst hoch, berücksichtigt man den geringeren Komfort gegenüber einen Einpersonenhaushalt.

⁵⁸ Vgl. GBI AG (1), Studentisches Wohnen Hamburg, 2013, S. 61

Angebotspreise für WG-Zimmer der Ortsteile in Hamburg mit der größten Nachfrage 2013

Nr.	Ortsteil	Bezirk	Ø Miete	Datenanzahl
1	Eimsbüttel	Eimsbüttel	411,48 €	25
2	Altona-Nord	Altona	426,25 €	4
3	Sternschanze	Altona	430,00 €	2
4	Ottensen	Altona	549,17 €	6
5	Altona-Altstadt	Altona	443,75 €	4
6	St. Pauli	Hamburg-Mitte	470,50 €	10
7	Neustadt	Hamburg-Mitte	443,75 €	4
8	Hamburg-Altstadt	Hamburg-Mitte		0
9	Barmbek-Süd	Hamburg-Nord	405,00 €	4
10	Eppendorf	Hamburg-Nord	447,50 €	8
11	Winterhude	Hamburg-Nord	491,70 €	10
12	Barmbek-Nord	Hamburg-Nord	394,42 €	12
13	Rotherbaum	Eimsbüttel	449,67 €	3
14	St. Georg	Hamburg-Mitte	450,27 €	11
15	Bahrenfeld	Altona	394,50 €	2
16	Hoheluft-West	Hamburg-Nord		0
17	Hoheluft-Ost	Hamburg-Nord	400,00 €	2
18	Harvesthude	Eimsbüttel	508,00 €	5
19	Uhlenhorst	Hamburg-Nord	545,00 €	4
20	Hohenfelde	Hamburg-Nord	525,00 €	2
21	Eilbek	Wandsbek	377,90 €	10
22	Hamm	Hamburg-Mitte	376,25 €	4
23	Wandsbek	Wandsbek	414,23 €	13
24	Wilhelmsburg	Hamburg-Mitte	352,50 €	4
25	Harburg	Harburg	353,33 €	18
26	Bergedorf	Bergedorf	381,13 €	8
Alle			414,11 €	250

Abbildung 15: Angebotspreise für WG-Zimmer in Hamburg nach Ortsteilen⁵⁹

⁵⁹ Eigene Darstellung, Quelle: www.wg-gesucht.de

3 Allgemeine Anforderungen

3.1 Begriffliche Abgrenzung

Eine genaue begriffliche Definition für ein Studentenwohnheim ist im Gesetz nicht geregelt. Lediglich ist dem § 549 Absatz 3 BGB zu entnehmen, welche Vorschriften für Mietverhältnisse in einem Studentenwohnheim anzuwenden sind.⁶⁰ Studentenwohnheime genießen Mietrechtprivilegien, wie zum Beispiel erleichterte Kündigungsmöglichkeiten für Vermieter. Deswegen definierte der Bundesgerichtshof in der Rechtsprechung vom 13.06.2012 die rechtlichen Anforderungen an Studentenwohnheime und gibt somit erstmal Aufschluss über die Kriterien, die eine Immobilie dafür erfüllen muss. Für den Bundesgerichtshof steht in Bezug auf die Gleichbehandlung aller Bewerber allen voran die Versorgung möglichst vieler Studierender mit Wohnraum. Um das zu gewährleisten ist ein entsprechendes Belegungskonzept nötig, welches eine Rotation und eine Fluktuation der Heimbewohner regelt. Im Konzept muss die Fluktuation deutlich erkennbar sein. Eine zeitlich begrenzte Mietdauer muss unabhängig von den Belangen der Mieter und des Vermieters festgelegt sein.⁶¹ Auch ist eine „günstige“ Miete allein kein Kriterium um die Fluktuation zu fördern:

In der Beweisführung der Rechtsprechung spricht man von einem gegenteiligen Effekt, da eine niedrige Miete eher dazu führt, dass Mieter länger wohnen bleiben wollen. Nur mit den oben genannten Anforderungen ist eine Immobilie laut BGH-Urteil rechtlich gesehen ein Studentenwohnheim.

⁶⁰ Vgl. BGB § 549 Abs. 3

⁶¹ Vgl. BGH, VIII ZR 92/11

Die meisten Betreiber von privat finanzierten Wohnraum für Studierende nennen ihr „Produkt“ jedoch eher „Studentenapartments“. Das hat keinen rechtlichen Hintergrund, sondern ist ein für das Marketing relevanter Aspekt:

Die Assoziationen, die Menschen zu einem Wohnheim haben, sind oft negativ. Der Begriff Wohnheim assoziiert einen nicht zeitgemäßen Standard und eine eingeschränkte Lebensqualität. Auch möchte man durch die begriffliche Abgrenzung eine Trennung zum veralteten Wohnheimkonzept mit Gemeinschaftsduschen und -küchen erreichen.

3.2 Wohnbedürfnisse der Studierenden

In einer Online-Befragung der Hochschul-Information-System GmbH (HIS) 2009 in Auftrag des Deutschen Studentenwerks wurden die Wohnvorstellungen der Studierenden ermittelt. Dazu sollten die Befragten sich zu 16 Aspekten, die fünf Kategorien zugeordnet werden können, äußern. Die Kategorien sind:

- baulicher Zustand,
- Wohnqualität im engeren Sinne,
- soziales Umfeld,
- Lage/Verkehrsanbindung/Infrastruktur und
- Mietkonditionen.

Die Befragung wurde nach Wohnformen unterteilt. Die Auswertung erfolgte unter Vergabe von Wertungen auf einer Skala von 1 („trifft überhaupt nicht zu“) bis 5 („trifft völlig zu“). In der Auflistung wird die Prozentzahl der Befragten angegeben, die die Wertung 4 oder 5 zum jeweiligen Teilaspekt abgegeben haben.⁶²

⁶² Vgl. HIS, Wohnen im Studium, 2009, S. 20

	Insgesamt	Eltern	Wohnheim	Wohnung allein	Wohnung mit Partner/Kind	Wohngemeinschaft	Untermiet
Möglichkeit zu ungestörtem Arbeiten	91	94	90	93	90	88	87
guter Zustand der technischen Ausstattung	88	93	90	88	91	84	87
genügend individuellen Wohnbereich	88	89	82	89	90	87	78
Möglichkeit, das Leben unabhängig gestalten zu können	87	85	85	91	88	88	85
gute Infrastruktur im Wohnumfeld	81	78	76	83	85	81	75
gute Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum	79	76	75	79	81	81	83
niedrige Miete	76	77	79	72	75	77	84
guter baulicher Gesamtzustand des Gebäudes	70	80	68	73	78	57	61
günstige Lage zur Hochschule	67	62	80	65	57	71	63
mit Freunden/Partner(in) zusammenwohnen	59	56	43	30	93	62	49
Leben in guter Gemeinschaft mit den Nachbarn	55	57	71	47	54	53	58
ausreichende Laufzeit des Mietverhältnisses	51	48	61	50	51	48	41
Möglichkeit zum gemeinsamen Lernen und Arbeiten mit Mitstudierenden	33	39	35	28	25	37	35
Möglichkeit zur Kommunikation und Begegnung mit Nachbarn	33	36	54	22	30	30	25
Wohnen in einem bestimmten Stadtviertel	31	29	21	34	36	31	28
barrierefreie, behindertengerechte Zugänglichkeit	8	12	13	5	7	5	3

Abbildung 16: Wohnvorstellungen der Studierenden in Deutschland⁶³

Nachfolgend werden die Wohnvorstellungen an ein Wohnheim betrachtet. Am wichtigsten ist es für Studierende ungestört arbeiten zu können und einen guten technischen Zustand der Ausstattung (zum Beispiel W-LAN) zu haben. Für ein Wohnen im Wohnheim haben 90 % der Befragten diese zwei Aspekte mit „trifft zu“ oder „trifft völlig zu“ bewertet. Viele der Studenten nutzen ihre Unterkunft, um Lerninhalte von Seminaren und Vorlesungen entsprechend vor und nach zubereiten. Auch sehr wichtig ist den Befragten ein ausreichender individueller Bereich zum Wohnen. Sie möchten ihr Leben unabhängig bestreiten. Des Weiteren legen sie Wert auf eine niedrige Miete und eine günstige Lage, beziehungsweise geringe Entfernung zur Hochschule. Dafür spielt der Wunsch, in einem bestimm-

⁶³ Vgl. HIS, Wohnen im Studium, 2009, S. 21

ten Stadtviertel zu wohnen, für sie eine untergeordnete Rolle. Eine gute Infrastruktur im Wohnumfeld und eine gute Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum ist den Studierenden in Wohnheimen weniger wichtig als bei den anderen Wohnformen, aber dennoch nicht unwichtig. Dafür spielt die Miete und vor allem die günstige Lage zur Hochschule eine größere Rolle für Studierende, die im Wohnheim leben. Die Zustimmung für ein gemeinsames Lernen und Arbeiten fällt insgesamt gering aus.⁶⁴

Zusammenfassend kann man aus der Übersicht dieser Wohnbedürfnisse Folgendes ableiten:

Studierende möchten einen eigenen abgetrennten Wohnbereich, der genügend Platz bietet und eine technisch einwandfreie Ausstattung aufweist. Trotzdem ist den Studierenden ein Leben in einer Gemeinschaft mit einer guten Kommunikationsmöglichkeit zu ihren Nachbarn wichtig. Der Standort sollte in der Nähe zum Stadtzentrum und zur Hochschule liegen, zumindest aber eine gute Verkehrsanbindung aufweisen. Im näheren Umfeld sollten alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs abgedeckt werden um ein unabhängiges Leben gestalten zu können.

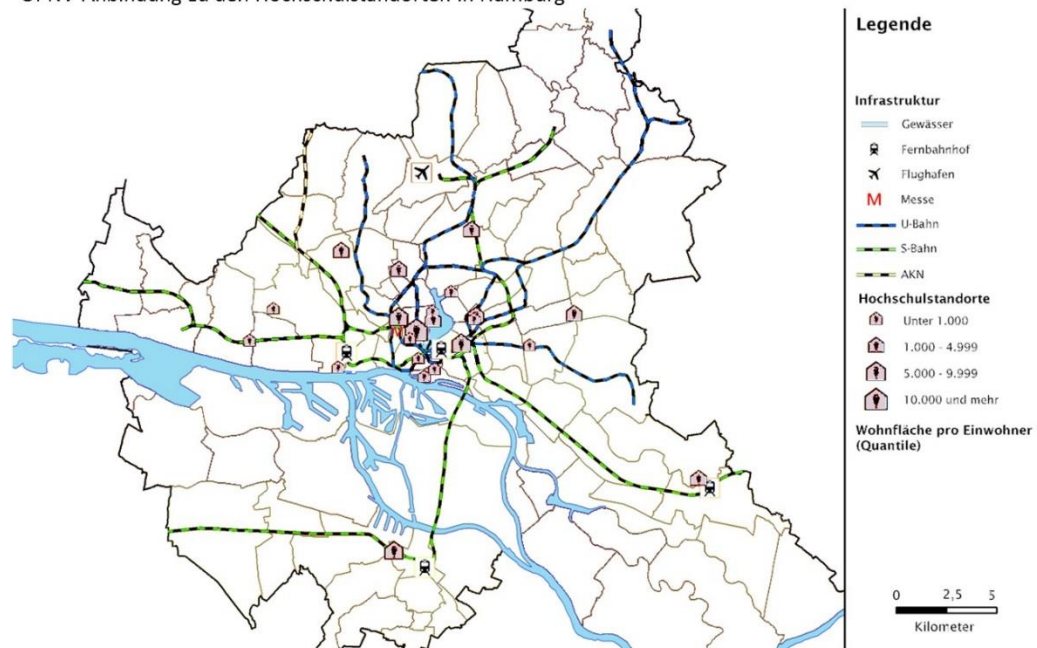
3.3 Lage und Standortkriterien

Wie im vorherigen Unterkapitel „Wohnbedürfnisse der Studierenden“ schon angesprochen, haben Studierende eine bestimmte Vorstellung zur Lage ihres Wohnortes. Hält man an diesen Vorstellungen fest, gibt es vier Standortfaktoren, die entscheidend für den Erfolg von Studentenapartments sind:

- Nähe zum Stadtzentrum,
- Nähe zur Hochschule,
- gute Verkehrsanbindung,
- gute Infrastruktur.

⁶⁴ Vgl. HIS, Wohnen im Studium, 2009, S. 20-21

ÖPNV-Anbindung zu den Hochschulstandorten in Hamburg

Abbildung 17: ÖPNV-Anbindung Hamburg zu den Hochschulen⁶⁵

In der Abbildung 17 kann man erkennen, dass ein Großteil der Hochschulen in Hamburg sehr zentral gelegen ist. Geht man nur von Zentralität, der Infrastruktur und der Hochschulnähe aus, würden optimale Standorte für Studentenapartments in Hamburg in den zentralen Ortsteilen der Bezirke Eimsbüttel, Hamburg-Mitte und Altona liegen. Baulandfreiflächen sind in den nachverdichteten zentralen Lagen knapp und dadurch hochpreisig. Die Übersicht der gefragtesten Ortsteile für WG-Zimmer (siehe Abb. 14) können auch als Grundlage für eine Standortwahl genommen werden.

⁶⁵ Eigene Darstellung; in Anlehnung: GBI AG (1), Studentisches Wohnen Hamburg, 2013, S. 61

3.4 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept ist für den Erfolg einer Immobilie entscheidend. So muss auch für den Bau von Studentenapartments die Zielgruppe analysiert und die Ergebnisse in einem entsprechenden Konzept umgesetzt werden. Standortfaktoren und Marktlage spielen auch eine Rolle.

Prinzipiell haben die Nutzungskonzepte der größten Betreiber das gleiche Grundmodell. Es werden „All-Inclusive“ Mieten angeboten. Die Mieten enthalten alle Nebenkosten für Strom, Wasser, Heizung und Internet in einer Kostenpauschale. Dadurch kann der Verwaltungsaufwand verringert werden. Viele Betreiberkonzepte beinhalten einen Servicemitarbeiter oder Hausmeister, der für Fragen und die Belange der Studierenden vor Ort zuständig ist. Die Apartments werden möbliert vermietet. Eine vorhandene Möblierung minimiert die Anschaffungskosten der Studierenden für die Ersteinrichtung. Weiterhin können Mieterwechsel schneller und leichter vollzogen werden. Ebenso rechtfertigt eine Möblierung höhere Mieteinnahmen und es können langfristig höhere Gewinne generiert werden. Studierende legen außerdem Wert auf eine moderne, zeitgemäße Ausstattung (siehe Kapitel 3.2).

Die Apartmentgrößen und die Zimmeranzahl in den Wohnheimen variieren jedoch stark unter den verschiedenen Nutzungskonzepten und richten sich nach den Vermarktungsstrategien der Betreiber. Die Konzepte sind sehr unterschiedlich:

Das Konzept „Youniq“ der Youniq AG offeriert beispielweise kleine Apartments von 16 m² (Einzelpartment) bis 66 m² (Mehrpersonenapartments) (siehe Abb.8). Youniq setzt damit auf ein Wohnen in Wohngemeinschaften. Anders agiert das Unternehmen International Campus mit seinen Produkt „The Fizz“. International

Campus setzen auf individuelles Wohnen in Einzimmerapartments mit durchschnittlichen Größen von circa 21 m² - 22 m².⁶⁶

Da die Zimmer keinen Platz für eine Waschmaschine bieten, sehen die Betreiberkonzepte Waschmöglichkeiten vor. Auch Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsräume oder Seminarräume werden in Betreiberkonzepten vorgesehen. Der Betreiber International Campus bietet mit seinem Produkt „The Fizz“ ein umfassendes Konzept an. Zusätzlich zur „All-Inclusive“ Miete veranstaltet der Betreiber Willkommenspartys, Filmnächte und andere Events. Teilweise werden Getränke und Speisen von „The Fizz“ „gesponsert“.⁶⁷

⁶⁶ Vgl. the-fizz.com (1), 17.07.2014, 10:45 Uhr

⁶⁷ Vgl. the-fizz.com (3), 25.07.2014, 13:17 Uhr

4 Bauliche und Rechtliche Anforderungen

4.1 Richtlinien

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau von Studentenapartments regelt das öffentliche Baurecht. Die wichtigsten Regelungen finden sich im Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der jeweiligen Landesbauordnung wieder. Sofern ein Bebauungsplan der jeweiligen Gemeinde für ein Grundstück existiert, sind dort die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Mindest- und Höchstfestlegungen über Art und Maß der baulichen Nutzung für ein Baugebiet sind in der Baunutzungsverordnung definiert. Existiert kein Bebauungsplan kann entweder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit den Behörden beantragt werden oder es gilt die Festlegung, dass eine Bebauung nach § 34 BauGB anhand der Umgebungsbebauung möglich ist.⁶⁸ Für den Bau von frei finanzierten Studentenapartments gibt der Gesetzgeber nicht genau vor, ob die Apartments zur Wohn- oder Gewerbenutzung zugeordnet werden. Einige Rechtsprechungen äußern sich zu diesem Problem. Da dieses Konzept erst in den letzten Jahren populär wurde, ist es rechtlich gesehen jedoch noch eine Grauzone. Um als Wohnnutzung zu gelten, müssen bestimmte Kriterien eingehalten werden. Wie viele zutreffen müssen und wie diese gewichtet werden, bleibt immer eine Einzelentscheidung beim zuständigen Bezirksamt. Im Normalfall werden Studentenapartments jedoch der Wohnnutzung zugeordnet, da es sich um eine langfristige Wohnnutzung handelt.

⁶⁸ Vgl. BauGB §§ 33-34

4.2 Flächenanforderungen

Die baulichen Flächenanforderungen variieren je Bundesland und sind in der jeweiligen Landesbauordnung definiert. Es gibt Einzelfallentscheidungen der Länder und Bezirke für Studentenapartments. In Hamburg zählen Studentenapartments in der Regel als Wohnnutzung und müssten den Anforderungen der Landesbauordnung in Hamburg entsprechen, denn definierte Regelungen für Studentenapartments sind in der Landesbauordnung nicht zu finden. Projekte, die als „Studentenwohnheime“ beantragt werden können Befreiungsanträge für bauliche Anforderungen stellen, die für diese Nutzung nicht relevant oder sinnvoll sind. Dazu zählen Anforderungen wie die Herrichtung eines Kinderspielplatzes, Abstellflächen und Barrierefreiheit in allen Wohnungen. Auf Antrag kann auf die Bereitstellung der geforderten 6 m² Abstellflächen pro Wohnung verzichtet werden.⁶⁹ Die Herstellung der Barrierefreiheit aller im Gebäude befindlichen Wohnungen kann auch teilweise befreit werden.⁷⁰ Oft müssen nur wenige Wohnungen rollstuhlgerecht hergestellt werden. Die Herrichtung eines Kinderspielplatzes ist für den Bau von Studentenapartments unnötig und kann ebenfalls befreit werden.⁷¹

Laut neuer Hamburgischer Bauordnung sind für Wohnungsbau keine Stellplätze für PKW und Fahrrad nachzuweisen. Der Bauherr entscheidet eigenständig in eigener Verantwortung über die Notwendigkeit von Stellplätzen.⁷² Die meisten Studierenden benötigen keinen PKW-Stellplatz. Im Semesterbeitrag ist für viele

⁶⁹ Vgl. HBauO § 48

⁷⁰ Vgl. HBauO § 52

⁷¹ Vgl. HBauO § 10

⁷² Vgl. HBauO § 48 (1a)

Hochschulen in Hamburg das Semesterticket inbegriffen. Durch eine innerstädtisch gute ÖPNV-Anbindung ist der PKW-Bedarf für Studierende in Hamburg gering.⁷³

Gesonderte Gemeinschaftsräume müssen nicht nachgewiesen werden. Es gibt zahlreiche weitere bauliche Anforderungen, die in dieser Arbeit nicht vollständig genannt werden können (siehe Hamburgische Bauordnung).

4.3 Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) gilt für alle beheizten und gekühlten Gebäude. Für aktuelle oder geplante Neubauten sind momentan die Richtlinien der EnEV 2014 einzuhalten. Laut § 1 EnEV zählen Studentenapartments zu Wohngebäuden, da diese überwiegend den Zweck Wohnen dienen.⁷⁴ Somit gelten für neu errichtete Studentenapartments der § 3 EnEV einschließlich der Anlage 1. Dieser legt fest, dass bestimmte Werte wie der Transmissionswärmeverlust und der Jahres-Primärenergiebedarf, unter anderem für Heizung und Warmwasser, die Werte eines Referenzgebäudes nicht überschreiten darf.⁷⁵ Ab dem 01. Januar 2016 soll der zulässige Jahresprimärenergiebedarf durch eine weitere Erhöhung der baulichen Anforderungen um 25 % gesenkt werden.⁷⁶ Auf eine detaillierte Beschreibung der baulichen Anforderungen nach EnEV 2014 muss im Rahmen dieser Arbeit verzichtet werden.

Die Kosten, die durch die Regulierungen der EnEV 2014 für einen Neubau entstehen sind hoch. Zusätzlich Kosten von bis zu 5 %, im Vergleich zur bisherigen Ausführung, müssen eingeplant werden.⁷⁷ Laut Aussage der FDS-Stiftung sind

⁷³ Vgl. studierendenwerk-hamburg.de (3), 25.07.2014, 12:00 Uhr

⁷⁴ Vgl. EnEV § 1

⁷⁵ Vgl. EnEV § 3

⁷⁶ Vgl. enev-2014.info, 24.07.2014, 14:15 Uhr

⁷⁷ Interview Guido Bode, 23.07.2014

die Betriebskostensparnisse, die erreicht werden sollen, jedoch unwesentlich geringer als die Betriebskosten ohne die Einhaltung der EnEV 2014.⁷⁸ Die zusätzlichen Baukosten für die Umsetzung der Energieeinsparverordnung führen letztendlich zu einer Mieterhöhung.

⁷⁸ Interview Guido Bode, 23.07.2014

5 Ökonomische Rahmenbedingungen

5.1 Chancen und Risiken

Um ein Investitionsrisiko zu verringern, sollten einige Ansätze beachtet werden. Um eine hohe Nachfrage für das Produkt zu generieren, sollte eine gute Lage gewählt werden. Zentrumsnähe oder Nähe zu den Hochschulen spielen eine signifikante Rolle. Zumindest sollte einer Erreichbarkeit über die ÖPNV-Anbindung von maximal 30 Minuten gegeben sein. Der Mietpreis ist abhängig vom regionalen Budget der Studierenden und muss angepasst werden. Apartments sollten nicht mehr als 100 € teuer als die durchschnittlichen Ausgaben für ein lageähnliches Zimmer in einer Wohngemeinschaft sein.⁷⁹ Trotz der relativ hohen Durchschnittsmieten für WG-Zimmer in den beliebtesten Ortsteilen in Hamburg von teilweise über 450 €, sollte jedoch maximal 510 € inklusive aller Nebenkosten für ein Studentenapartment verlangt werden. Für diese Höchstmiete sieht die GBI AG ein Nachfragepotenzial von 10.000 – 13.000 Studierenden. Dazu kommen noch andere Nutzergruppen wie beispielsweise Auszubildende.⁸⁰

Besonderheiten bestehen bei Studentenapartments hinsichtlich der hohen Fluktuation der Mieter. Dadurch entsteht ein höherer Verwaltungsaufwand. Bei passender Lage und Konzept wird hingegen ein ständiger Cashflow durch Vollvermietung erreicht. Die hohen Nachfragen zu Semesterbeginn erfordern einen hohen Personalbedarf. Durch eine geringere Mietdauer kann der Mietpreis entsprechend den Marktverhältnissen aktiv angepasst werden.

⁷⁹ Vgl. GBI AG (2), Studentisches Wohnen, 2013, S. 54

⁸⁰ Vgl. GBI AG (1), Studentisches Wohnen Hamburg, 2013, S. 4

5.2 Investitionsmodell

Bei der Entwicklung von Studentenapartments gibt es zwei Modelle für den Kapitalrückfluss der Investitionen.

1. Modell - Immobilie im Bestand halten:

Der Bauträger ist gleichzeitig Projektentwickler, Bestandshalter und gewährleistet den Betrieb. Der personelle und finanzielle Aufwand für die Verwaltung ist jedoch aufgrund der Fluktuation sehr hoch. Aus organisatorischen Gründen fokussieren sich jedoch viele Gesellschaften entweder auf den Bau oder den Betrieb.

2. Variante - Projekt verkaufen:

Für das Projekt wird üblicherweise eine Objektgesellschaft gegründet um Risiken zu minimieren. Da Studentenapartments als reine Kapitalanlage zählen und Kapitalanleger in der Regel an hohen Renditen und einem geringen Aufwand interessiert sind, wird ein Pachtvertrag mit einem Betreiber abgeschlossen. Wird die Objektgesellschaft veräußert, geht der Pachtvertrag an den Käufer über. Der Pächter übernimmt in der Regel gleichzeitig die Verwaltung. Eine Veräußerung der Projektgesellschaft kann an eine Fondgesellschaft, einen Großinvestor oder auch im Teileigentum an Kapitalanleger erfolgen. Die Attraktivität dieser Anlageprodukte für Investoren wird in der Praxis oftmals durch eine befristete Pachtgarantie und eine garantierte monatliche Pacht gesteigert.

5.3 Investitionsrechnung

In diesem Kapitel soll ein Beispiel für eine Investitionsrechnung für den Bau von 200 Studentenapartments in Hamburg gezeigt werden. Die Baukosten sind Erfahrungswerte der Firma GBI AG. In der Abbildung 18 ist eine vereinfachte Darstellung zu sehen. Die vollständige Berechnung befindet sich in der Anlage 2.

Folgende Parameter wurden für die Rechnung angenommen:

- Grundstücksgröße: 1.400 m²,
- BGF: 5.500 m²,
- Grundstückspreis: 500 €/m² BGF,
- Maklerprovision: 3,57 %,
- Grunderwerbssteuer in Hamburg: liegt derzeit bei 4,5%,⁸¹
- monatliche Pacht: 380 €/Apartment,
- Jahresanfangsrendite: 5,5 % jährlich,
- Finanzierungszinsen: 3 %,
- Bauzeit: 20 Monate,
- Vertriebskosten: 5 %,
- Unerwartetes: 5 %,
- Baukostenindex: 3 %.

In dieser Rechnung wurden keine Stellplätze für PKW und Fahrrad berücksichtigt, da dies laut aktueller Hamburgischer Bauordnung nicht mehr gefordert wird.

Trotz der hohen Nachfrage und Mietpreisentwicklung muss bei der Vermietung der Apartments das begrenzte Budget der Studierenden berücksichtigt werden. Die Research-Abteilung der GBI AG geht davon aus, dass ein Studentenapartment mit einer Zimmergröße von 18,5 m² in zentrumsnahen Lagen nicht mehr als 510 € Vollinklusive miete kosten darf. Abzüglich einer Betriebskostenpauschale von 130 € ergibt dies eine monatliche Pacht von 380 € pro Apartment.⁸² Bei einer Nettoanfangsrendite von 5,5 % können somit Kaufpreise von circa 4.430 €/m² erzielt werden. Der Kaufpreis für ein Apartment mit einer Größe von 18,5 m² liegt somit bei circa 82.000 €.

⁸¹ Vgl. hamburg.de, 28.07.2014, 15:25 Uhr

⁸² Vgl. GBI AG (1), Studentisches Wohnen Hamburg, 2013, S. 4

Studentenapartment Musterkalkulation					
Grundstücksgröße	1.400 m ²		Projektstand	01.07.2014	
Zimmerkategorie 1	200		Baubeginn:	01.01.2015	
			Fertigstellung:	31.08.2016	
			Kalk. Version:	VE1	
Summe Zimmer	200 Zimmer	27,50 m ² BGF/Zimmer			
Summe Bruttogrundfläche unterirdisch	0 m ²				
m ² Bruttogrundfläche (BGF a) oberirdisch	5.500 m ²				
Summe Bruttogrundfläche oberirdisch	5.500 m ²				
Kostengruppe Position	Einheit	Einheitspreis/Bezugsgröße EUR	Gesamtkosten EUR / App.	Gesamtkosten EUR (inkl. MwSt.)	Anteil %
Grundstück					
Grundstückswert	5.500,00 m ²	500,00 €/m ²	13.750 €/Zi.	2.750.000	18,6%
Summe Erwerbsnebenkosten	10,57%		1.453 €/Zi.	290.675	2,0%
Summe sonstige Erwerbsnebenkosten	0,00%		0 €/Zi.	0	0,0%
Summe Grundstückskosten		553 €/m ²	15.203 €/Zi.	3.040.675	20,6%
Herrichten und Erschließen					
Summe Herrichten		12,73 €/m ²	350 €/Zi.	70.000	0,5%
Summe Erschließen		27 €/m ²	750 €/Zi.	150.000	1,0%
Summe Herrichten und Erschließen		40 €/m ²	1.100 €/Zi.	220.000	1,5%
Baukosten					
Summe Baukosten 300-400			31.544 €/Zi.	6.308.750	42,8%
Summe Baukosten 500-600			4.055 €/Zi.	811.050	5,5%
Summe Baukosten		1.295 €/m ²	35.599 €/Zi.	7.119.800	48,3%
Baunebenkosten					
Summe Baunebenkosten	18,00%	214 €/m ²	5.886 €/Zi.	1.177.164	8,0%
Finanzierungskosten					
Summe Finanzierungskosten	3%		4.364 €/Zi.	872.803	5,9%
Sonstige Kosten					
Summe sonstige Kosten		279 €/m ²	7.682 €/Zi.	1.536.348	10,4%
Gesamtinvestitionskosten		2.539 €/m ²	69.834 €/Zi.	13.966.790	94,7%
Unvorhergesehenes/Baukostenindex					
Unvorhergesehenes	5,00%	8.516.964		425.848	2,9%
Zinsen			20,0 M	10.646	0,1%
Zinsen auf S5			20,0 M	266	0,0%
Summe Unvorhergesehenes			2.184 €/Zi.	436.761	3,0%
Baukostenindex	3,00%	8.516.964	16,0 M	340.679	2,3%
Zinsen			20,0 M	8.517	0,1%
Zinsen auf S8			20,0 M	213	0,0%
Summe Baukostenindex			1.747 €/Zi.	349.408	2,4%
Summe Unvorhergesehenes/Baukostenindex	8%	142,94 €/m ²	3.931 €/Zi.	786.169	5,3%
Investitionskosten-Zulage					
I-Zulage				0	
Investitionskosten inkl. Index + Unvorhergesehenes		16,18-fach	73.765 €/Zi.	14.752.959	100,0%
Miet/Pachteinnahmen					
Sonstige Miet/Pachteinnahmen	0		0 €/Monat	0 € p.a.	
Zimmer Kategorie 1	200		380 €/Monat	912.000 € p.a.	
Stellplatz	0		100 €/Monat	0 € p.a.	
Summe Miet/Pachteinnahmen				912.000 € p.a.	
Verkauf	18,00 -fach		82.080 €/App.	16.416.000	
Gewinn			11,27% der Herstellkosten	1.663.041 €	

Abbildung 18: Beispiel für eine Investitionsrechnung⁸³

Der Kernpunkt für die Realisierung eines Projekts ist es ein Grundstück zu finden, dass die Anforderungen der Nutzergruppe erfüllt und kostengünstig ist. Bei dem Projekt „Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus“ in Hamburg wurde im Jahr 2010

⁸³ Eigene Darstellung

zu einem Grundstückspreis von circa 460 €/BGF gekauft. Laut Aussage der GBI AG gestaltet es sich momentan sehr schwierig ein preisgünstiges Grundstück in geeigneter Lage zu finden.⁸⁴ Bei der Beispielrechnung wird von einem Grundstückspreis von 500 €/m² BGF ausgegangen. In der Realität könnten die Preise in zentrumsnahen Lagen momentan sogar noch höher liegen. Die Grundstückspreise die den Anforderungen der Nutzergruppe entsprechen sind oft zu hochpreisig, damit das Projekt den geforderten Gewinn des Bauträgers abwirft. Viele Projekte kommen durch diesen Aspekt nicht zu Stande.

5.4 Drittverwendungsmöglichkeiten

Da frei finanzierte Studentenapartments im Gegensatz zu öffentlich geförderten Apartments nicht an eine Nutzergruppe gebunden sind, gibt es eine Vielzahl an anderen Nutzergruppen außer Studierende. In Frage kommen würden Auszubildende, Berufseinsteiger oder Berufstätige die für ein Projekt über einen befristeten Zeitraum in der Stadt sind.

Sollte die Nachfrage mit diesem Konzept nicht mehr vorhanden sein, kann eine Änderung des Nutzungskonzepts bei dem zuständigen Bezirksamt beantragt werden. Schwierigkeiten können entstehen, wenn im Zuge der Nutzungsänderungen bauliche Mindestanforderungen gefordert werden, die vorher einer Befreiung unterlagen. Zum Beispiel könnte eine bestehende Befreiung für Abstellflächen durch die Nutzungsänderung entfallen. Bei einer Mindestabstellfläche von 6 m² pro Wohnung würde dies eine komplette Grundrissänderung bedeuten. Das wäre mit einem hohen Aufwand verbunden.⁸⁵ Auch Konzepte wie „Betreutes Wohnen“ oder „Pflegeheime für Senioren“ sind eher schwierig umzusetzen, da im Vorfeld auf eine barrierefreie Grundrissgestaltung geachtet werden muss. Vor

⁸⁴ Interview Guido Bode, 23.07.2014

⁸⁵ Vgl. HBauO § 45

allen die Abstandflächen im Bad und die daraus resultierenden Badgrößen sind wirtschaftlich nicht für eine Studentennutzung umsetzbar.

Eine gute Alternative wäre die Umnutzung in ein Boardinghaus. Für das als Gewerbenutzung angesehene Konzept müssen einige Dienstleistungsangebote aufgenommen werden. Eine Verpflichtung für die Bereitstellung von Abstellflächen gibt es nicht. Eine große Grundrissänderung bleibt erspart. Es ist jedoch immer von den Einzelentscheidungen der zuständigen Behörden abhängig, ob eine Gewerbenutzung an diesem Standort realisierbar ist.

6 Beispiel Albrecht Mendelssohn-Bartholdy Haus

6.1 Allgemein

In diesem Kapitel soll das Projekt „Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus“ der Firma GBI AG näher beschrieben werden. Für das Projekt wurde die Objektgesellschaft „Albrecht-Mendelssohn-Bartholdy-Haus GmbH & Co. KG“ gegründet. Die Projektgesellschaft wurde an das Fondshaus Hamburg veräußert. Der Pächter und Betreiber ist die mit der GBI AG gesellschaftsrechtlich verbundene FDS-gemeinnützige Stiftung. Der Pachtvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Die FDS-gemeinnützige Stiftung verwaltet die Einzelmietverträge mit den Studenten beziehungsweise anderen Nutzern.

6.2 Nutzungskonzept

Bei dem Projekt handelt es sich um ein Wohnheim mit 160 möblierten Apartments. Diese sind in 114 Einzelapartments und 18 Gemeinschaftsapartments unterteilt. Es sind 12 PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage vorhanden. Bei dem bestehenden Konzept handelt es sich um das Produkt „SMARTments student“ der GBI AG.⁸⁶ Die Zielgruppe besteht vorrangig aus jungen Menschen in der Ausbildungs- und Studienphase. Da das Projekt frei finanziert ist, kann auch an andere Nutzer vermietet werden. In Frage kommen junge Berufstätige oder Projektarbeiter die auf befristete Zeit in Hamburg leben. Die Miete beträgt 450 € für ein WG-Zimmer und 470 € für ein Einzelzimmer monatlich. Die Möblierung und sämtliche Nebenkosten, W-LAN-Internet und ein TV-Anschluss sind in diesem Preis inbe-

⁸⁶ Vgl. GBI AG (3), Exposé Hühnerposten, 2012, S. 2

griffen. Eine Kautions in Höhe von 800 € fällt bei Vermietung an. Eine Mindestmietdauer von sechs Monaten ist vorgeschrieben. Eine Maklerprovision wird nicht fällig.⁸⁷

Die Möblierung der Zimmer gestaltet sich wie folgt:

Es ist eine Küchenzeile mit zwei Kochplatten einer Mikrowelle und einem Kühlschrank installiert. Zur Ausstattung gehören ein verschiebbarer Tisch mit einem Stuhl und ein Bett einschließlich einer Matratze und Bettkasten für einen extra Stauraum. Für Stauraum gibt es mehrere offene und geschlossene Ablageflächen. Im Mustergrundriss (Abb. 19) ist die typische Anordnung zu sehen.

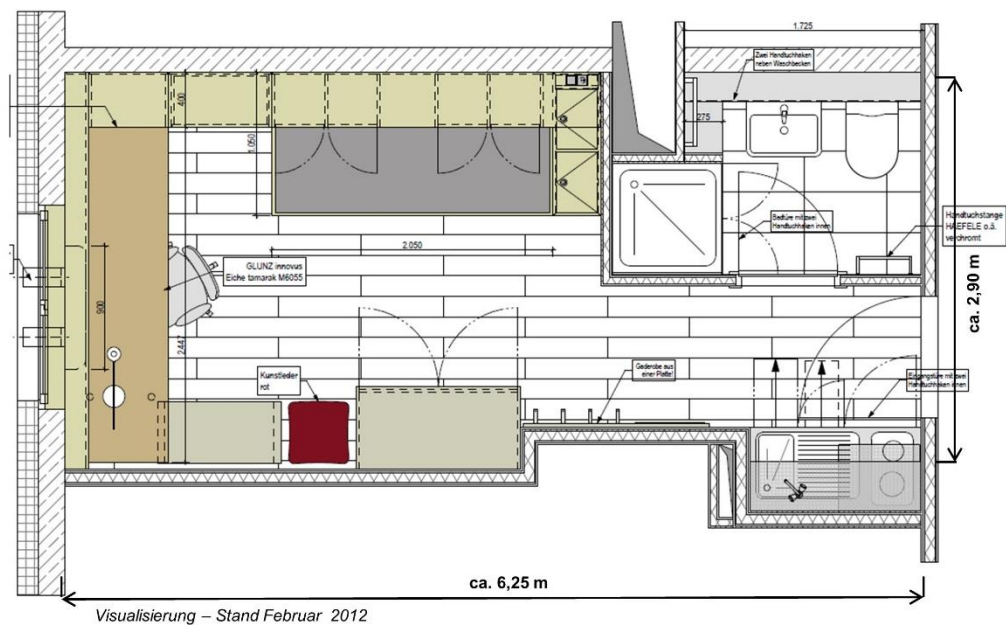


Abbildung 19: Mustergrundriss 1-Zimmer-Apartment⁸⁸

⁸⁷ Vgl. smartments-student.de, 23.07.2014, 20:36 Uhr

⁸⁸ Darstellung: GBI AG Research, Quelle: GBI AG (3), Exposé Hühnerposten, 2012, S. 7

Das Projekt wurde von der GBI AG entwickelt und gebaut und wird jetzt durch die FDS-gemeinnützige Stiftung betrieben und verwaltet.

6.3 Lage und Standort

Das Studentenwohnheim befindet sich am Hühnerposten 12 in 20097 Hamburg. Es liegt westlich im Ortsteil Hammerbrook und grenzt an die sehr zentralen Ortsteile Hamburg-Altstadt und St. Georg. Die ÖPNV-Anbindung ist innerstädtisch sehr gut. In fußläufiger Entfernung befinden sich Hauptbahnhof, zentraler Omnibusbahnhof sowie die U-Bahn Station „Steinstraße“ und S-Bahn Station „Berliner Tor“. Durch die Nähe zu den Bahngleisen tritt eine geringe Geräuschemission auf.



Abbildung 20: Standort „Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus“⁸⁹

⁸⁹ Darstellung: GBI AG, Quelle: smartments-student.de

Der Projektstandort bietet ein umfassendes Angebot für Bedürfnisse des täglichen Bedarfs und Nähe zu Restaurants, Bars und Einzelhandelsgeschäften.

6.4 Bauliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücksgröße des Projektstandorts beträgt 692 m². Bei einer BGF von 4.123 m² ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 5,96. Ein Bebauungsplan lag nicht vor. Die zulässige GFZ von 5,96 wurde in einem Bauvorbescheid genehmigt. In den 8. Vollgeschossen ergibt sich eine Wohnfläche von 2.777 m². Das Verhältnis von BGF zur Wohnfläche liegt bei 0,67. Im Vergleich zum konventionellen Wohnungsbau ist dieser Kennwert niedrig.⁹⁰

Die Bauausführung erfolgte nach den Vorschriften der EnEV 2009 in konventioneller Bauweise. Nach damaliger Hamburgischer Bauordnung mussten Stellplätze für PKW und Fahrrad nachgewiesen werden. Der Stellplatzschlüssel für Studentenwohnheime für PKW war 1:5. Bei 160 Apartments mussten somit 32 Stellplätze nachgewiesen werden. Insgesamt wurden 12 Stellplätze gebaut. Die Differenz von 20 Stellplätzen, die nicht errichtet werden konnten, wurden mit einer Abschlagszahlung von 6.000 €/Stellplatz, insgesamt 120.000 €, ausgeglichen. Je drei Betten mussten zwei Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Es wurden zum Bauantrag Befreiungen für Abstellflächen und Herstellung barrierefreier Geschosse beantragt und genehmigt. Es mussten lediglich 2 Wohnungen für Rollstuhlfahrer nach damaliger DIN 18025-Teil 1 hergestellt werden. Auf den Bau von Abstellräumen in jeder Wohnung konnte verzichtet werden. Abstellflächen mussten aufgrund einer Befreiung nicht nachgewiesen werden. Des Weiteren konnte auf den Bau eines Kinderspielplatzes verzichtet werden.⁹¹

⁹⁰ Vgl. GBI AG (3), Exposé Hühnerposten, 2012, S. 2

⁹¹ Vgl. Baugenehmigungsverfahren, GZ. M/BP/02729/2010

6.5 Investitionsmodell

Bei dem Beispiel Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus wird die Immobilie als Ganzes verkauft. Das Anlagekonzept ist ein Rundum-sorglos-Paket für Investoren. Der Investor bekommt eine zugesicherte monatliche Pacht von 340 € pro Apartment bei einer Laufzeit von 20 Jahren. Die Pacht beträgt im Anfangsjahr inklusive der Stellplatzmieten 660.000 €. Es ist eine Staffelung von 5 % aller drei Jahre vereinbart. Der Pächter schuldet dem Verpächter jedoch immer die tatsächlichen monatlichen Mieteinnahmen abzüglich einer Kostenpauschale von 120,00 €/Zimmer für Betriebskosten. Die MMV GmbH & Co. KG übernimmt die Funktion des Pachtgaranten mit einem Vermögen von 40 Mio. €. Das Mietausfallrisiko trägt alleine der Pachtgarant. Anfallende Betriebskosten trägt der Einzelmietler mit einer monatlichen Kostenpauschale. Eventuelle Überschüsse aus den Betriebskosten verbleiben jedoch beim Pächter.

6.6 Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung zum Projekt Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus berücksichtigt folgende Parameter:

- Grundstücksgröße: 692 m²,
- 4.123 m² BGF,
- Grundstückspreis: 460 €/m² BGF,
- Maklerprovision: 4,7 %,
- 160 Apartments, 12 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage,
- Grunderwerbssteuer in Hamburg liegt derzeit bei 4,5 %, ⁹²
- monatliche Pacht: 340 €/Apartment, 50 €/Stellplatz,
- Jahresanfangsrendite: 5,8 %
- Finanzierungszinsen: 4 %
- Bauzeit: 14 Monate,
- Vertriebskosten: 5 %,

⁹² Vgl. hamburg.de, 28.07.2014, 15:25 Uhr

- Unerwartetes: 3 %,
- Baukostenindex: 3 %.

Studentenapartments Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus																			
Grundstücksgröße	692 m²	25,77 m² BGF/Zimmer	<table><tr><th colspan="2">Projektstand</th></tr><tr><td>Baubeginn:</td><td>01.01.2011</td></tr><tr><td>Fertigstellung:</td><td>01.03.2012</td></tr><tr><td>Kalk. Version:</td><td>VE1</td></tr><tr><td colspan="2">Kostenwerte: Schätzung</td></tr></table>				Projektstand		Baubeginn:	01.01.2011	Fertigstellung:	01.03.2012	Kalk. Version:	VE1	Kostenwerte: Schätzung				
Projektstand																			
Baubeginn:	01.01.2011																		
Fertigstellung:	01.03.2012																		
Kalk. Version:	VE1																		
Kostenwerte: Schätzung																			
Zimmerkategorie 1	160																		
Zimmerkategorie 2	0																		
Summe Zimmer	160 Zimmer																		
m² Bruttogrundfläche unterirdisch (Keller/Abstellräume)	111 m²																		
m² Bruttogrundfläche unterirdisch (Tiefgarage)	0 m²																		
Summe Bruttogrundfläche unterirdisch	111 m²																		
m² Bruttogrundfläche (BGF a) oberirdisch	4.123 m²																		
m² Bruttogrundfläche (BGF b) oberirdisch	0,00 m²																		
m² Bruttogrundfläche (BGF a + b)	4.123 m²																		
m² Bruttogrundfläche Gewerbe	0,00 m²																		
Summe Bruttogrundfläche oberirdisch	4.123 m²																		
m² Fläche Außenanlage	0 m²																		
m² sonstiger Außenbereich	0,00 m²																		
Summe Außenbereich	0 m²																		
Stellplätze UG	12 STP	<table><tr><td>GRZ max.:</td><td>0,90</td></tr><tr><td>Traufhöhe max.:</td><td>-</td></tr><tr><td>GFZ geplant:</td><td>5,96</td></tr><tr><td>Wohnfläche (ca.)</td><td>-</td></tr><tr><td>Geschosse</td><td>8,00</td></tr><tr><td>Ausführung</td><td>EnEV 2009</td></tr><tr><td>Energieeffizients</td><td>Kein Standard</td></tr></table>				GRZ max.:	0,90	Traufhöhe max.:	-	GFZ geplant:	5,96	Wohnfläche (ca.)	-	Geschosse	8,00	Ausführung	EnEV 2009	Energieeffizients	Kein Standard
GRZ max.:	0,90																		
Traufhöhe max.:	-																		
GFZ geplant:	5,96																		
Wohnfläche (ca.)	-																		
Geschosse	8,00																		
Ausführung	EnEV 2009																		
Energieeffizients	Kein Standard																		
Stellplätze oberirdisch	0 STP																		
Stellplatzablässe	20 STP																		
Summe Stellplätze	12 STP																		
Kostengruppe	Einheit	Einheitspreis/Bezugsgröße	Gesamtkosten	Gesamtkosten	Anteil														
Position		EUR	EUR / App.	EUR (inkl. MwSt.)	%														
Grundstück																			
Grundstückswert	4.123,00 m²	461,00 €/m²	11.879 €/Zi.	1.900.703	18,5%														
Summe Erwerbsnebenkosten	11,70%		1.390 €/Zi.	222.382	2,2%														
Summe sonstige Erwerbsnebenkosten	0,00%		0 €/Zi.	0	0,0%														
Summe Grundstückskosten		515 €/m²	13.269 €/Zi.	2.123.085	20,7%														
Herrichten und Erschließen																			
Summe Herrichten		37,52 €/m²	967 €/Zi.	154.700	1,5%														
Summe Erschließen		68 €/m²	1.750 €/Zi.	280.000	2,7%														
Summe Herrichten und Erschließen		105 €/m²	2.717 €/Zi.	434.700	4,2%														
Baukosten																			
Summe Baukosten 300-400			29.431 €/Zi.	4.709.034	46,0%														
Summe Baukosten 500-600			4.388 €/Zi.	702.000	6,9%														
Summe Baukosten		1.312 €/m²	33.819 €/Zi.	5.411.034	52,8%														
Baunebenkosten																			
Summe Baunebenkosten	18,00%	221 €/m²	5.685 €/Zi.	909.672	8,9%														
Finanzierungskosten																			
Summe Finanzierungskosten		4%	2.182 €/Zi.	349.148	3,4%														
Sonstige Kosten																			
Summe sonstige Kosten		144 €/m²	3.717 €/Zi.	594.728	5,8%														
Gesamtinvestitionskosten		2.382 €/m²	61.390 €/Zi.	9.822.367	95,9%														
Unvorhergesehenes/Baukostenindex																			
Unvorhergesehenes	3,00%	6.635.406		199.062	1,9%														
Zinsen	199.062	14,0 M		4.645	0,0%														
Zinsen auf S5	4.645	14,0 M		108	0,0%														
Summe Unvorhergesehenes			1.274 €/Zi.	203.815	2,0%														
Baukostenindex	3,00%	6.635.406	13,0 M	215.651	2,1%														
Zinsen	215.651	14,0 M		5.032	0,0%														
Zinsen auf S8	5.032	14,0 M		117	0,0%														
Summe Baukostenindex			1.380 €/Zi.	220.800	2,2%														
Summe Unvorhergesehenes/Baukostenindex	6%	102,99 €/m²	2.654 €/Zi.	424.615	4,1%														
Investitionskosten inkl. Index + Unvorhergesehenes		15,53-fach	64.044 €/Zi.	10.246.982	100,0%														
Miet/Pachteinnahmen																			
Summe Miet/Pachteinnahmen				660.000 € p.a.															
Verkauf	17,25 -fach		71.156 €/App.	11.385.000															
Gewinn			11,11% der Herstellkosten	1.138.018 €															

Abbildung 21: Investitionsrechnung „Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus“⁹³⁹³ Eigene Darstellung, Quelle: Kostenübersicht GBI AG

Zur Vereinfachung wurde bei der Berechnung von 160 Einzelapartments ausgegangen. Einsparpotenziale für zukünftige Projekte gibt es bei der Schaffung der Stellplätze, die aktuell nicht mehr in Hamburg gefordert sind. Des Weiteren können aufgrund der Marktlage höhere Kaufpreise verlangt werden.

7 Fazit

In den letzten Jahren konnte eine starke Entwicklung der Studierendenzahlen in Deutschland beobachtet werden. Der bisher höchste Stand konnte in 2013/2014 verzeichnet werden. Dies lag mitunter an der Beendigung der Wehrpflicht in 2011 und der Verkürzung der gymnasialen Schulzeit in einigen Bundesländern in den letzten Jahren. Auch sind die wachsende Studierneigung in Deutschland und das hohe Interesse ausländischer Studierender an deutschen Hochschulen dafür verantwortlich. Die Studierendenzahlen werden voraussichtlich in den nächsten Jahren zurückgehen, jedoch bis 2019 auf einem sehr hohen Niveau bleiben.

Auch in Hamburg ist ein hoher Stand der Studierendenzahlen vorhanden. Das Budget der Studierenden ist gering und fordert die Suche nach günstigen Wohnraum. Das durchschnittliche Einkommen eines Studierenden in Deutschland beträgt 864 € monatlich. Statistisch gesehen geben Studierende in Hamburg 345 € monatlich für Miete inklusive Nebenkosten aus. Die realen aktuellen Angebotsmieten sind jedoch deutlich höher. Bei einer Recherche konnten durchschnittliche Ausgaben von 414 € monatlich für WG-Zimmer in ganz Hamburg ermittelt werden. In zentralen Ortsteilen wurden Durchschnittsmieten von bis zu 550 € monatlich recherchiert. Zusätzlich sind WG-Zimmer aufgrund der hohen Nachfrage knapp und es sind oft Einschränkungen hinsichtlich des Wohnkomforts hinzunehmen.

Die deutlich günstigeren Wohnheimplätze des Studentenwerks für bundesweit durchschnittlich 220 € pro Wohnplatz sind für viele Studierende finanziell tragbar, aber dennoch eine unzureichende Alternative, da auch hier der Komfort und die Ausstattung der Zimmer teilweise veraltet oder unbefriedigend sind. Die hohe Nachfrage und die damit verbundenen langen Wartezeiten in öffentlich geförderten Wohnheimen drängen Studierende auf den überlaufenen Wohnungsmarkt.

In den beliebten zentrumsnahen Wohngegenden ist das Angebot knapp und hochpreisig. Ein- und Zweiraumwohnungen sind kaum zu finden, da sie am Wohnungsneubau in Hamburg den geringsten Anteil haben. Weiterhin liegt der Neuvermietungspreis im Jahr 2014 in Hamburg bei durchschnittlich 11,20 €/m² kalt. Das Budget der Studierenden reicht in der Regel nicht für die verfügbaren Kleinkraumwohnungen in Zentrumsnähe aus.

Nach den Erkenntnissen dieser Arbeit ist davon auszugehen, dass kurz- und mittelfristig ein hoher Bedarf an frei finanzierten Studentenapartments in Hamburg vorhanden ist. Mit einer maximalen Warmmiete von 510 € wird von einem Mieterpotenzial von 10.000 bis 13.000 Studierenden ausgegangen. Andere Nutzergruppen, wie zum Beispiel Auszubildende oder Berufstätige, sind auch potenzielle Kunden. Der Standort der Studentenapartments sollte im Idealfall eine Zentrumsnähe, eine gute ÖPNV-Anbindung und eine gute Infrastruktur im Umfeld vorweisen. Das Nutzungskonzept des Betreibers sollte flexibel hinsichtlich der Mietvertragsdauer gestaltet sein und eine moderne Möblierung und Ausstattung beinhalten.

Aus Sicht des Verfassers wären eine günstige und zielgerichtete Grundstücksvergabe sowie eine bessere öffentliche Förderung seitens der Stadt Hamburg notwendig, um den Bedarf angemessen zu decken.

Quellenverzeichnis

Bücher und Zeitschriften

Lass, Marijke [Wohnungsnot, 2013]: Dach gesucht, in: DSW-Journal, 8. Jg. (2013), H. 1, S. 10-14.

Juristische Quellen

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO, v. 16.09.2010, Neubau eines Studentenwohnheims mit 160 Wohnplätzen u. 12 KFZ-Stellplätzen, GZ. M/BP/02729/2010

Baugesetzbuch [BauGB], idF v. 23. September 2014 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013

Bundesgerichtshof [BGH], v. 13. Juni 2012, VIII ZR 92/11

Bürgerliches Gesetzbuch [BGB], idF. v. 2. Januar 2002, zuletzt geändert am 1.10.2013

Energieeinsparverordnung [EnEV], idF v. 16.10.2013, zuletzt geändert am 16.10.2013

Grundsteuergesetz [GrStG], idF v. 7. August 1973, zuletzt geändert am 19. Dezember 2008

Hamburgische Bauordnung [HBauO], idF v. 14. Dezember 2005, zuletzt geändert am 28. Januar 2014

Statistische Quellen

BulwienGesa [Studentenwohnungsmarkt, 2012]: Studentenwohnungsmarkt, Makro-Scoring für die neue Asset-Klasse, BulwienGesa AG, o.O. 2012.

BulwienGesa [Studentenwohnungsmarkt 2, 2013]: Studentenwohnungsmarkt, Neues Makro-Scoring für die Assetklasse Studentenwohnen, BulwienGesa AG, o.O. 2013.

Deutsches Studentenwerk (1) [Zahlenspiegel, 2013]: Studentenwerke im Zahlenspiegel 2012/2013, Deutsches Studentenwerk, Berlin 2013.

Deutsches Studentenwerk (2) [Wohnraum, 2013]: Wohnraum für Studierende, Statistische Übersicht 2013, Deutsches Studentenwerk, Berlin 2013.

GBI AG (1) [Studentisches Wohnen Hamburg, 2013]: Studentisches Wohnen in Hamburg, SMARTments student Borgfelder Allee, 20537 Hamburg, GBI AG, Vollanalyse August 2013, Hamburg 2013.

GBI AG (2) [Studentisches Wohnen, 2013]: Studentisches Wohnen 2013, Der Markt für Studierendenapartments, GBI AG, Hamburg 2013.

GBI AG (3) [Exposé Hühnerposten, 2012]: SMARTments Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus, GBI AG, o.O. 2012.

Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut gemeinnützige GmbH (HWWI) [Hamburg-Studie, 2011]: Haspa Hamburg-Studie, L(i)ebenswertes Hamburg Die Stadtteile im Vergleich, Hamburger Sparkasse AG, Hamburg 2011.

HIS [Wohnen im Studium, 2009]: Wohnen im Studium, Ergebnisse einer Online-Befragung im März und April 2009 im Auftrag des Deutschen Studentenwerks, HIS Hochschul-Informationen-System GmbH, o.O. 2009.

International Campus [Studentisches Wohnen, 2012]: Studentisches Wohnen in Deutschland. Ein Wachstumsmarkt mit Potenzial, International Campus AG, o.O. 2012.

Jones Lang Lasalle [Wohnungsmarkt Hamburg, 2014]: Residential City Profile, Wohnungsmarkt Hamburg, Jones Lang Lasalle GmbH, Update 2. Halbjahr 2013, o.O. 2014.

Kultusministerium [Vorausberechnung, 2012]: Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2012-2025 -Fortschreibung-, Sekretariat der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland, Referat IV C, Berlin 2012.

Middendorff, Elke [20. Sozialerhebung DSW, 2013]: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012, HIS-Institut für Hochschulforschung, 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks durchgeführt durch das HIS-Institut der Hochschulforschung, Berlin 2013.

Statistikamt Nord [Statistisches Jahrbuch, 2014]: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2013/2014, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein Anstalt des öffentlichen Rechts, Hamburg 2014.

Statistisches Bundesamt [Studierende WS 12/13, 2013]: Bildung und Kultur, Studierende an Hochschulen Wintersemester 2012/2013, Bundesamt für Statistik, Fachserie 11 Reihe 4.1, Wiesbaden 2013.

Statistisches Bundesamt [Studierende WS 13/14, 2014]: Bildung und Kultur, Studierende an Hochschulen – Vorbericht Wintersemester 2013/2014, Bundesamt für Statistik, Fachserie 11 Reihe 4.1, Wiesbaden 2014.

Internetquellen:

bvv.de: abrufbar unter: <https://www.bvv.de/bildungspolitik/projekte/doppelte-abiturjahrgaenge.html> (zuletzt abgerufen am 25.07.2013)

campusviva.de: abrufbar unter: <http://campusviva.de/mieten/index.html> (zuletzt abgerufen am 27.07.2014)

destatis.de (1): abrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/BildungForschungKultur/Hochschulen/Tabellen/StudierendeErstesHSBundeslaender.html> (zuletzt abgerufen am 26.07.2013)

de.statista.com (1): abrufbar unter: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/258755/umfrage/marktactive-leerstandsquote-von-wohnungen-nach-bundeslaendern/> (zuletzt abgerufen am 26.07.2013)

de.statista.com (2) abrufbar unter: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/1885/umfrage/mietpreise-in-den-groessten-staedten-deutschlands> (zuletzt abgerufen am 26.07.2014)

enev-2014.info: abrufbar unter: <http://www.enev-2014.info/neue-enev-2014.php> (zuletzt abgerufen am 26.07.2014)

hamburg.de: abrufbar unter: <http://www.hamburg.de/fb/zustaendigkeiten-grunderwerb/> (zuletzt abgerufen am 29.07.2013)

lambert-holding.de: abrufbar unter: <http://lambert-holding.de/index.php?page=176> (zuletzt abgerufen am 27.07.2014)

smartments-student.de: abrufbar unter : <http://www.smartments-student.de/smartments-standort-hamburg.html> (zuletzt abgerufen am 26.07.2013)

statistik-portal.de: abrufbar unter : http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab4.asp (zuletzt abgerufen am 26.07.2013)

studierendenwerk-hamburg.de (1): abrufbar unter: <http://www.studierendenwerk-hamburg.de/studierendenwerk/de/wohnen/wohnanlagen/> (zuletzt abgerufen am 26.07.2013)

studierendenwerk-hamburg.de (2): abrufbar unter: http://www.studierendenwerk-hamburg.de/studierendenwerk/de/wohnen/wohnanlagen_anderer_traeger/ (zuletzt abgerufen am 26.07.2013)

studierendenwerk-hamburg.de (3): abrufbar unter: http://www.studierendenwerk-hamburg.de/studierendenwerk/de/finanzen/aktuelle_infos/ (zuletzt abgerufen am 26.07.2014)

theflag-muenster.de: abrufbar unter: <http://www.theflag-muenster.de/> (zuletzt abgerufen am 27.07.2014)

theflag-tier.de: abrufbar unter: <http://www.theflag-trier.de/> (zuletzt abgerufen am 27.07.2014)

the-fizz.com (1): abrufbar unter: <http://www.the-fizz.com/de/standorte.html> (zuletzt abgerufen am 26.07.2014)

the-fizz.com (2): abrufbar unter: <http://www.the-fizz.com/de/standorte/hamburg.html> (zuletzt abgerufen am 26.07.2014)

the-fizz.com (3): abrufbar unter: . <http://www.the-fizz.com/de/community/services.html> (zuletzt abgerufen am 26.07.2014)

the-flag-frankfurt.de: abrufbar unter: <http://www.the-flag-frankfurt.de/deutsch/wohnungen/index.html> (zuletzt abgerufen am 27.07.2014)

uniapart.de: abrufbar unter: <http://www.uniapart.de/Standorte> (zuletzt abgerufen am 27.07.2014)

youniq.de: abrufbar unter: <http://youniq.de/de/mieten> (zuletzt abgerufen am 27.07.2014)

Interviews

Guido Bode, GBI Wohnungsbau GmbH, Geschäftsführer, 23.07.2014 (persönlich)

Anlagen

Teil1: Datensammlung wg-gesucht.de.....A-I

Teil 2: Musterinvestitionsrechnung.....A-V

Teil 3: Investitionsrechnung Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus.....A-VII

Anlagen, Teil 1

Datensammlung wg-gesucht.de

Bezirk	Stadtteil	WG-Größe	Zimmergröße	Miete	Nebenkosten	Sonstige Kosten	Gesamtkosten	Kaution	Einstelldatum
Altona	Altona-Altstadt	3er	12 m²	385 €	40 €		425 €		28.06.2014
Altona	Altona-Altstadt	3er	12 m²	385 €	40 €		425 €	425 €	30.06.2014
Altona	Altona-Altstadt	4er	15 m²	500 €			500 €	1.100 €	30.06.2014
Altona	Altona-Altstadt	3er	12 m²	385 €	40 €		425 €	425 €	01.07.2014
Altona	Altona-Nord	3er	16 m²	420 €		10 €	430 €	700 €	27.06.2014
Altona	Altona-Nord	2er	16 m²	380 €			380 €	640 €	27.06.2014
Altona	Altona-Nord	3er	16 m²	420 €		10 €	430 €	700 €	30.06.2014
Altona	Altona-Nord	4er	15 m²	415 €	50 €		465 €	1.050 €	01.07.2014
Altona	Bahrenfeld	2er	15 m²	340 €	45 €	15 €	400 €	350 €	30.06.2014
Altona	Bahrenfeld	2er	11 m²	335 €	54 €		389 €	730 €	30.06.2014
Altona	Blankenese	2er	16 m²	400 €			400 €	500 €	27.06.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	14 m²	350 €	45 €	25 €	420 €	750 €	28.06.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	11 m²	330 €	50 €	15 €	395 €	750 €	28.06.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	23 m²	470 €	60 €	10 €	540 €	750 €	28.06.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	23 m²	470 €	60 €	10 €	540 €	750 €	30.06.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	10 m²	320 €	60 €	15 €	395 €	750 €	30.06.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	11 m²	330 €	50 €	15 €	395 €	750 €	30.06.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	14 m²	350 €	45 €	25 €	420 €	750 €	30.06.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	23 m²	470 €	60 €	10 €	540 €	750 €	01.07.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	10 m²	320 €	60 €	15 €	395 €	750 €	01.07.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	14 m²	350 €	45 €	25 €	420 €	750 €	01.07.2014
Altona	Groß Flottbeck	4er	11 m²	330 €	50 €	15 €	395 €	750 €	01.07.2014
Altona	Lurup	3er	11 m²	250 €	40 €		290 €	750 €	01.07.2014
Altona	Osdorf	2er	12 m²	335 €		25 €	360 €	360 €	27.06.2014
Altona	Ottensen	2er	25 m²	600 €			600 €		28.06.2014
Altona	Ottensen	2er	25 m²	600 €			600 €		30.06.2014
Altona	Ottensen	2er	18 m²	320 €	50 €	20 €	390 €		30.06.2014
Altona	Ottensen	2er	17 m²	385 €	105 €	65 €	555 €	720 €	01.07.2014
Altona	Ottensen	4er	20 m²	550 €			550 €		01.07.2014
Altona	Ottensen	2er	25 m²	600 €			600 €		01.07.2014
Altona	Sternschanze	4er	12 m²	300 €		50 €	350 €	400 €	30.06.2014
Altona	Sternschanze	4er	15 m²	440 €	60 €	10 €	510 €	1.185 €	30.06.2014
Bergedorf	Allermöhe	2er	16 m²	280 €	15 €		295 €		30.06.2014
Bergedorf	Allermöhe	2er	16 m²	280 €	15 €		295 €		28.06.2014
Bergedorf	Bergedorf	3er	22 m²	340 €	80 €		420 €		28.06.2014
Bergedorf	Bergedorf	2er	17 m²	260 €	54 €	56 €	370 €	750 €	27.06.2014
Bergedorf	Bergedorf	3er	13 m²	164 €	85 €	30 €	279 €	350 €	30.06.2014
Bergedorf	Bergedorf	4er	18 m²	350 €			350 €	850 €	30.06.2014
Bergedorf	Bergedorf	3er	22 m²	340 €	80 €		420 €		30.06.2014
Bergedorf	Bergedorf	3er	22 m²	340 €	80 €		420 €		01.07.2014
Bergedorf	Bergedorf	2er	15 m²	260 €	80 €	50 €	390 €	750 €	01.07.2014
Bergedorf	Bergedorf	3er	15 m²	320 €	80 €		400 €	400 €	01.07.2014
Eimsbüttel	Eidelstedt	3er	12 m²	200 €	110 €		310 €		28.06.2014
Eimsbüttel	Eidelstedt	3er	12 m²	210 €	70 €	20 €	300 €		28.06.2014
Eimsbüttel	Eidelstedt	2er	20 m²	489 €	120 €	41 €	650 €	950 €	30.06.2014
Eimsbüttel	Eidelstedt	3er	18 m²	280 €	50 €		330 €		30.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	15 m²	290 €	50 €	10 €	350 €	150 €	28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	15 m²	390 €			390 €	780 €	28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	25 m²	480 €			480 €		28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	10 m²	300 €	95 €		395 €	900 €	28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	12 m²	350 €	95 €		445 €	1.050 €	28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	16 m²	345 €	65 €		410 €	750 €	28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	15 m²	470 €	50 €	10 €	530 €		28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	16 m²	250 €	50 €	50 €	350 €	600 €	28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	13 m²	250 €	75 €		325 €		28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	19 m²	450 €			450 €		28.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	25 m²	330 €	65 €		395 €	450 €	27.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	20 m²	460 €	50 €	50 €	560 €	560 €	27.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	18 m²	400 €	100 €		500 €	500 €	30.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	16 m²	450 €			450 €	600 €	30.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	16 m²	450 €			450 €	600 €	30.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	16 m²	500 €	50 €	20 €	570 €	650 €	30.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	16 m²	350 €			350 €	500 €	27.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	12 m²	290 €			290 €		27.06.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	16 m²	450 €			450 €	600 €	01.07.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	15 m²	300 €	80 €		380 €	250 €	01.07.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	13 m²	360 €			360 €		01.07.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	10 m²	300 €	55 €		355 €	600 €	01.07.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	2er	12 m²	270 €	60 €		330 €	270 €	01.07.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	16 m²	372 €			372 €	460 €	01.07.2014
Eimsbüttel	Eimsbüttel	3er	13 m²	350 €			350 €		01.07.2014
Eimsbüttel	Harvestehude	3er	18 m²	560 €	50 €		610 €		27.06.2014
Eimsbüttel	Harvestehude	3er	17 m²	300 €	90 €	50 €	440 €	900 €	30.06.2014
Eimsbüttel	Harvestehude	3er	17 m²	300 €	90 €	50 €	440 €	900 €	27.06.2014
Eimsbüttel	Harvestehude	3er	20 m²	620 €			620 €	1.000 €	01.07.2014
Eimsbüttel	Harvestehude	3er	11 m²	400 €	30 €		430 €		01.07.2014
Eimsbüttel	Lokstedt	3er	20 m²	400 €			400 €	700 €	27.06.2014
Eimsbüttel	Lokstedt	3er	16 m²	230 €	76 €	70 €	376 €	680 €	27.06.2014
Eimsbüttel	Nienendorf	2er	16 m²	350 €	111 €	30 €	491 €	890 €	27.06.2014
Eimsbüttel	Rotherbaum	2er	12 m²	300 €	100 €		400 €	300 €	27.06.2014
Eimsbüttel	Rotherbaum	2er	19 m²	350 €	109 €	40 €	499 €	1.000 €	01.07.2014
Eimsbüttel	Rotherbaum	3er	10 m²	390 €	60 €		450 €	900 €	01.07.2014

Bezirk	Stadtteil	WG-Größe	Zimmergröße	Miete	Nebenkosten	Sonstige Kosten	Gesamtkosten	Kaution	Einstelldatum
Eimsbüttel	Stellingen	2er	20 m ²	350 €	50 €		400 €	400 €	28.06.2014
Eimsbüttel	Stellingen	2er	16 m ²	200 €	70 €	50 €	320 €	500 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	Borgfelde	4er	14 m ²	300 €	100 €		400 €	400 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	Borgfelde	3er	22 m ²	400 €			400 €	400 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	Borgfelde	4er	14 m ²	300 €	100 €		400 €	400 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	Finkenwerder	2er	12 m ²	250 €	50 €	50 €	350 €		27.06.2014
Hamburg-Mitte	Finkenwerder	2er	12 m ²	250 €	50 €	50 €	350 €		30.06.2014
Hamburg-Mitte	Finkenwerder	2er	12 m ²	250 €	50 €	50 €	350 €		01.07.2014
Hamburg-Mitte	Hammerbrook	4er	17 m ²	320 €	140 €	20 €	480 €	800 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	Hamm-Mitte	3er	20 m ²	380 €	40 €		420 €	350 €	28.06.2014
Hamburg-Mitte	Hamm-Mitte	2er	14 m ²	250 €	25 €	100 €	375 €	700 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	Hamm-Nord	2er	16 m ²	298 €	25 €	12 €	335 €	890 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	Hamm-Süd	2er	14 m ²	246 €	73 €	56	375 €	792 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	Horn	3er	17 m ²	540 €			540 €	500 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	Horn	2er	13 m ²	350 €			350 €		27.06.2014
Hamburg-Mitte	Horn	2er	16 m ²	215 €	165 €		380 €	400 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	Horn	3er	15 m ²	260 €	100 €		360 €	720 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	Horn	3er	17 m ²	540 €			540 €	500 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	Horn	2er	15 m ²	205 €	85 €	55 €	345 €	615 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	Horn	3er	20 m ²	300 €	40 €		340 €		01.07.2014
Hamburg-Mitte	Neustadt	2er	14 m ²	400 €			400 €	400 €	29.06.2014
Hamburg-Mitte	Neustadt	3er	12 m ²	380 €	80 €	40	500 €	700 €	29.06.2014
Hamburg-Mitte	Neustadt	3er	11 m ²	360 €	80 €	40	480 €	700 €	29.06.2014
Hamburg-Mitte	Neustadt	2er	14 m ²	395 €			395 €		
Hamburg-Mitte	St. Georg	3er	12 m ²	290 €			290 €	480 €	28.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	3er	18 m ²	400 €			400 €	500 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	3er	12 m ²	200 €	90 €		290 €		27.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	2er	15 m ²	638 €		30 €	668 €	1.175 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	3er	15 m ²	300 €	60 €		360 €	900 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	4er	19 m ²	330 €	89 €	8 €	427 €	1.150 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	2er	18 m ²	490 €	40 €		530 €	990 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	2er	17 m ²	500 €			500 €		28.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	3er	12 m ²	290 €			290 €	480 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	2er	15 m ²	638 €		30 €	668 €	1.175 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	St. Georg	2er	18 m ²	490 €	40 €		530 €	990 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	2er	14 m ²	490 €	45 €	15 €	550 €	1.000 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	3er	14 m ²	615 €			615 €	615 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	2er	13 m ²	350 €	50 €		400 €	400 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	2er	13 m ²	350 €	50 €		400 €	400 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	4er	11 m ²	400 €			400 €	580 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	2er	10 m ²	345 €	45 €		390 €	200 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	3er	16 m ²	350 €	50 €		400 €	700 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	2er	18 m ²	350 €			350 €		01.07.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	3er	23 m ²	600 €	100 €	50 €	750 €		28.06.2014
Hamburg-Mitte	St. Pauli	3er	10 m ²	380 €	70 €		450 €	700 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	Veddel	3er	16 m ²	310 €	50 €	0 €	360 €	713 €	28.06.2014
Hamburg-Mitte	Veddel	2er	17 m ²	390 €			390 €		28.06.2014
Hamburg-Mitte	Veddel	3er	14 m ²	300 €			300 €	350 €	27.06.2014
Hamburg-Mitte	Veddel	3er	15 m ²	260 €	40 €		300 €	350 €	01.07.2014
Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	2er	18 m ²	230 €	100 €		330 €	463 €	28.06.2014
Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	2er	20 m ²	350 €	50 €		400 €		27.06.2014
Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	2er	12 m ²	270 €	80 €		350 €	400 €	30.06.2014
Hamburg-Mitte	Wilhelmsburg	2er	18 m ²	230 €	100 €		330 €	465 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Altersdorf	3er	12 m ²	340 €	20 €		360 €	400 €	27.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	3er	15 m ²	350 €	36 €	37 €	423 €	1.050 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	3er	20 m ²	390 €	50 €	10 €	450 €	570 €	28.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	2er	15 m ²	200 €	130 €	20 €	350 €	350 €	28.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	2er	13 m ²	350 €	50 €		400 €		28.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	2er	15 m ²	350 €			350 €	500 €	28.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	3er	10 m ²	280 €		20 €	300 €	500 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	3er	15 m ²	350 €	100 €		450 €	700 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	3er	16 m ²	300 €	100 €		400 €	700 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	3er	14 m ²	230 €	100 €		330 €		30.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	4er	20 m ²	350 €	65 €	35	450 €	550 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	2er	20 m ²	380 €	25 €	25 €	430 €	430 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Nord	2er	17 m ²	400 €			400 €	500 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	2er	20 m ²	525 €	100 €		625 €	500 €	28.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	2er	10 m ²	265 €	110 €	10 €	385 €	500 €	28.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	2er	12 m ²	370 €	20		390 €	100 €	27.06.2014
Hamburg-Nord	Barmbek-Süd	3er	11 m ²	260 €	40 €		300 €	520 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Dulsberg	3er	18 m ²	280 €	55 €		335 €	600 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Dulsberg	2er	18 m ²	350 €			350 €		30.06.2014
Hamburg-Nord	Dulsberg	2er	15 m ²	290 €	70 €		360 €	840 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Eppendorf	4er	14 m ²	330 €			330 €		28.06.2014
Hamburg-Nord	Eppendorf	4er	17 m ²	450 €			450 €		28.06.2014
Hamburg-Nord	Eppendorf	2er	12 m ²	350 €			350 €	300 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Eppendorf	2er	13 m ²	350 €			350 €		30.06.2014
Hamburg-Nord	Eppendorf	2er	18 m ²	330 €	80 €		410 €	500 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Eppendorf	2er	21 m ²	490 €			490 €		30.06.2014
Hamburg-Nord	Eppendorf	2er	25 m ²	500 €	100 €		600 €	600 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Eppendorf	2er	25 m ²	500 €	100 €		600 €	600 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Fuhlsbüttel	3er	13 m ²	310 €	73 €		383 €	930 €	01.07.2014

Bezirk	Stadtteil	WG-Größe	Zimmergröße	Miete	Nebenkosten	Sonstige Kosten	Gesamtkosten	Kaution	Einstelldatum
Hamburg-Nord	Fuhlsbüttel	3er	16 m²	320 €	73 €		393 €	960 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Hoheluft-Ost	2er	14 m²	350 €	50 €		400 €	500 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Hoheluft-Ost	2er	14 m²	350 €	50 €		400 €	500 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Hohenfelde	2er	25 m²	440 €	110 €		550 €		27.06.2014
Hamburg-Nord	Hohenfelde	2er	18 m²	370 €	70 €	60 €	500 €	1.000 €	27.06.2014
Hamburg-Nord	Langenhorn	2er	16 m²	400 €			400 €		28.06.2014
Hamburg-Nord	Langenhorn	2er	17 m²	200 €	160 €		360 €		27.06.2014
Hamburg-Nord	Langenhorn	3er	11 m²	210 €	180 €		390 €	390 €	27.06.2014
Hamburg-Nord	Langenhorn	3er	11 m²	210 €	180 €		390 €	390 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Langenhorn	2er	16 m²	400 €			400 €	400 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Ohlsdorf	3er	24 m²	550 €			550 €	1.100 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Uhlenhorst	3er	12 m²	400 €			400 €	800 €	28.06.2014
Hamburg-Nord	Uhlenhorst	3er	14 m²	520 €	50 €		570 €		27.06.2014
Hamburg-Nord	Uhlenhorst	3er	18 m²	570 €	40 €		610 €		27.06.2014
Hamburg-Nord	Uhlenhorst	2er	20 m²	550 €	50 €		600 €	1.100 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	3er	20 m²	480 €			480 €		28.06.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	2er	12 m²	370 €	50 €	40 €	460 €	900 €	28.06.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	2er	15 m²	450 €	80 €		530 €		28.06.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	3er	17 m²	560 €	40 €		600 €	600 €	27.06.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	3er	20 m²	480 €			480 €		30.06.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	3er	12 m²	400 €	25 €	40 €	465 €	800 €	30.06.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	2er	18 m²	500 €			500 €	500 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	2er	18 m²	380 €	82 €		462 €	800 €	01.07.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	3er	20 m²	480 €			480 €		01.07.2014
Hamburg-Nord	Winterhude	3er	17 m²	460 €			460 €	975 €	01.07.2014
Harburg	Harburg	3er	15 m²	370 €	70 €		440 €		28.06.2014
Harburg	Harburg	3er	13 m²	276 €			276 €		28.06.2014
Harburg	Harburg	3er	25 m²	380 €	120 €		500 €	380 €	28.06.2014
Harburg	Harburg	3er	15 m²	250 €			250 €		27.06.2014
Harburg	Harburg	3er	12 m²	280 €	50 €		330 €	660 €	27.06.2014
Harburg	Harburg	2er	17 m²	360 €	80 €		440 €	500 €	27.06.2014
Harburg	Harburg	3er	11 m²	250 €	80 €		330 €	400 €	30.06.2014
Harburg	Harburg	3er	15 m²	370 €	70 €		440 €	420 €	30.06.2014
Harburg	Harburg	3er	13 m²	300 €			300 €	300 €	30.06.2014
Harburg	Harburg	3er	13 m²	276 €			276 €	683 €	30.06.2014
Harburg	Harburg	3er	13 m²	327 €	40 €		367 €	400 €	30.06.2014
Harburg	Harburg	3er	21 m²	316 €			316 €		30.06.2014
Harburg	Harburg	4er	17 m²	200 €	60 €		260 €	490 €	30.06.2014
Harburg	Harburg	2er	14 m²	330 €	30 €		360 €	450 €	30.06.2014
Harburg	Harburg	2er	16 m²	300 €	90 €		390 €	390 €	01.07.2014
Harburg	Harburg	2er	15 m²	265 €	120 €		385 €	530 €	01.07.2014
Harburg	Harburg	2er	15 m²	300 €	50 €		350 €	450 €	01.07.2014
Harburg	Harburg	2er	15 m²	300 €	50 €		350 €	450 €	01.07.2014
Harburg	Heimfeld	3er	20 m²	200 €	40 €	20 €	260 €	500 €	27.06.2014
Harburg	Heimfeld	3er	11 m²	210 €	80 €		290 €	558 €	27.06.2014
Harburg	Heimfeld	2er	14 m²	340 €	40 €	20 €	400 €	400 €	27.06.2014
Harburg	Heimfeld	3er	11 m²	210 €	80 €		290 €	558 €	30.06.2014
Harburg	Heimfeld	3er	20 m²	200 €	40 €	20 €	260 €	500 €	30.06.2014
Harburg	Neuenfelde	3er	10 m²	340 €	80 €	15 €	435 €	875 €	27.06.2014
Wandsbek	Bramfeld	3er	17 m²	300 €	60 €		360 €	500 €	27.06.2014
Wandsbek	Bramfeld	3er	12 m²	300 €	30 €		330 €	500 €	27.06.2014
Wandsbek	Bramfeld	3er	15 m²	250 €	50 €	50 €	350 €	500 €	27.06.2014
Wandsbek	Bramfeld	2er	23 m²	420 €	80 €		500 €	800 €	30.06.2014
Wandsbek	Bramfeld	3er	19 m²	300 €	110 €		410 €	850 €	30.06.2014
Wandsbek	Bramfeld	3er	18 m²	250 €	50 €	50 €	350 €		01.07.2014
Wandsbek	Bramfeld	2er	15 m²	400 €			400 €	400 €	27.06.2014
Wandsbek	Eilbek	2er	15 m²	375 €	25 €	15 €	415 €		28.06.2014
Wandsbek	Eilbek	2er	18 m²	428 €			428 €	600 €	28.06.2014
Wandsbek	Eilbek	3er	10 m²	234 €	81 €	10 €	325 €	1.235 €	27.06.2014
Wandsbek	Eilbek	3er	12 m²	300 €	120 €		420 €	570 €	27.06.2014
Wandsbek	Eilbek	2er	13 m²	350 €			350 €	450 €	30.06.2014
Wandsbek	Eilbek	2er	18 m²	428 €			428 €	600 €	30.06.2014
Wandsbek	Eilbek	3er	14 m²	260 €	70 €		330 €	1.100 €	30.06.2014
Wandsbek	Eilbek	3er	10 m²	234 €	81 €	10	325 €	1.235 €	30.06.2014
Wandsbek	Eilbek	3er	17 m²	260 €	70 €		330 €	1.100 €	01.07.2014
Wandsbek	Eilbek	2er	18 m²	428 €			428 €	600 €	01.07.2014
Wandsbek	Farmsen-Berne	2er	18 m²	200 €	50 €	130 €	380 €	600 €	01.07.2014
Wandsbek	Hummelsbüttel	3er	13 m²	310 €	73 €		383 €	930 €	30.06.2014
Wandsbek	Jenfeld	3er	15 m²	310 €			310 €		01.07.2014
Wandsbek	Jenfeld	4er	19 m²	300 €	50 €	50 €	400 €	750 €	01.07.2014
Wandsbek	Marienthal	2er	15 m²	450 €	50 €		500 €		30.06.2014
Wandsbek	Marienthal	4er	20 m²	440 €	50 €		490 €	880 €	01.07.2014
Wandsbek	Rahlstedt	3er	14 m²	210 €	25 €	35 €	270 €	420 €	27.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	2er	14 m²	400 €			400 €	800 €	28.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	2er	20 m²	450 €			450 €		28.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	3er	16 m²	390 €	60 €	20 €	470 €	1.100 €	27.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	3er	16 m²	390 €	60 €	20 €	470 €	1.100 €	27.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	2er	18 m²	400 €	70 €	30 €	500 €	1.000 €	30.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	2er	15 m²	350 €	20 €	40 €	410 €	700 €	30.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	2er	20 m²	450 €			450 €	450 €	30.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	3er	14 m²	275 €	40 €		315 €	750 €	30.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	2er	14 m²	390 €			390 €	800 €	30.06.2014

Bezirk	Stadtteil	WG-Größe	Zimmergröße	Miete	Nebenkosten	Sonstige Kosten	Gesamtkosten	Kaution	Einstelldatum
Wandsbek	Wandsbek	2er	14 m²	250 €			250 €		30.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	3er	14 m²	340 €	80 €	10 €	430 €	600 €	30.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	3er	15 m²	270 €	60 €	70 €	400 €	400 €	30.06.2014
Wandsbek	Wandsbek	2er	20 m²	450 €			450 €	450 €	01.07.2014

Anlagen, Teil 2

Musterinvestitionsrechnung Studentenapartments

Studentenapartment Musterkalkulation						
(I)						
Betreiber						
Musterbetreiber		EINGABEFELD				
Straße						
Musterstraße						
Ort						
Musterort						
Bundesland						
Hamburg						
Grundstücksgröße	1.400 m²					
Zimmerkategorie 1	200					
Zimmerkategorie 2	0					
Summe Zimmer	200 Zimmer	27,50 m² BGF/Zimmer				
m² Bruttogrundfläche unterirdisch (Keller/Abstellräume)	0 m²					
m² Bruttogrundfläche unterirdisch (Tiefgarage)	0 m²					
Summe Bruttogrundfläche unterirdisch	0 m²					
m² Bruttogrundfläche (BGF a) oberirdisch	5.500 m²					
m² Bruttogrundfläche (BGF b) oberirdisch	0,00 m²					
m² Bruttogrundfläche (BGF a + b)	5.500 m²					
m² Bruttogrundfläche Gewerbe	0,00 m²					
Summe Bruttogrundfläche oberirdisch	5.500 m²					
m² Fläche Außenanlage	130 m²					
m² sonstiger Außenbereich	0,00 m²					
Summe Außenbereich	130 m²					
Stellplätze UG	0 STP					
Stellplätze oberirdisch	0 STP					
Stellplatzablässe	0 STP					
Summe Stellplätze	0 STP					
Projektstand	01.07.2014					
Baubeginn:	01.01.2015					
Fertigstellung:	31.08.2016					
Kalk. Version:	VE1					
Kostenwerte:	Schätzung					
GRZ max.:	0,50					
Traufhöhe max.:	-					
GFZ geplant:	3,93					
Wohnfläche (ca.)	-					
Geschosse	5,00					
Ausführung	EnEV 2014					
Energieeffizienzs	Kein Standard					
Kostengruppe	Position	Einheit	Einheitspreis/Bezugsgröße	Gesamtkosten	Gesamtkosten	Anteil
			EUR	EUR / App.	EUR (inkl. MwSt.)	%
100	Grundstück					
110	Grundstückswert	5.500,00 m²	500,00 €/m²	13.750 €/Zl.	2.750.000	18,6%
121	Vermessungsgebühren	0,50%	2.750.000 €	69 €/Zl.	13.750	0,1%
122	Gerichtsgebühren	1,00%	2.750.000 €	138 €/Zl.	27.500	0,2%
123	Notariatsgebühren	1,00%	2.750.000 €	138 €/Zl.	27.500	0,2%
124	Maklerprovisionen/ externe Provisionen	3,57%	2.750.000 €	491 €/Zl.	98.175	0,7%
125	Grunderwerbsteuer (Bundesland)	4,50%	2.750.000 €	619 €/Zl.	123.750	0,8%
	Summe Erwerbsnebenkosten	10,57%		1.453 €/Zl.	290.675	2,0%
129	Mietvertragsvermittlung extern	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
129	sonstige NK (Gutachten, Untersuchungen, Opt.-Gebühr /Zinsen)	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
240	Abfindung/ Nachbarvereinbarung	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
	Summe sonstige Erwerbsnebenkosten	0,00%		0 €/Zl.	0	0,0%
	Summe Grundstückskosten		553 €/m²	15.203 €/Zl.	3.040.675	20,6%
200	Herrichten und Erschließen					
211	Sicherungsmaßnahmen	1.400,00 m²	0,00 €/m²	0 €/Zl.	0	0,0%
212	Abbruchmaßnahmen	0,00 m²	0,00 €/m²	0 €/Zl.	0	0,0%
213	Altlastenbeseitigung	1.400,00 m²	50,00 €/m²	350 €/Zl.	70.000	0,5%
214	Herrichten der Geländeoberfläche	1.400,00 m²	0,00 €/m²	0 €/Zl.	0	0,0%
	Summe Herrichten		12,73 €/m²	350 €/Zl.	70.000	0,5%
227	Verkehrerschließung	psch.		250 €/Zl.	50.000	0,3%
229	Medienerschließung	psch.		250 €/Zl.	50.000	0,3%
230	nicht öffentliche Erschließung	psch.		250 €/Zl.	50.000	0,3%
240	Stellplatzablässe	0 STP		10.000 €/STP.	0	0,0%
240	Gebühren Verbau / Anker / Sondernutzung / etc.	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
	Summe Erschließen		27 €/m²	750 €/Zl.	150.000	1,0%
	Summe Herrichten und Erschließen		40 €/m²	1.100 €/Zl.	220.000	1,5%
300-600	Baukosten		0			
300-400	Gründungskosten	1.150,00 m²	225,00 €/m²	1.294 €/Zl.	258.750	1,8%
300-400	Baukosten UG (ohne Gründung)	0,00 m²	525,00 €/m²	0 €/Zl.	0	0,0%
300-400	Baukonstruktion und Technische Anlagen BGF a (oberirdisch)	5.500,00 m²	1.100,00 €/m²	30.250 €/Zl.	6.050.000	41,0%
300-400	Baukonstruktion und Technische Anlagen BGF b (oberirdisch)	0,00 m²	595,00 €/m²	0 €/Zl.	0	0,0%
300-400	Baukonstruktion und Technische Anlagen BGF Gewerbe (oberirdisc	0,00 m²	0,00 €/m²	0 €/Zl.	0	0,0%
399	Sonstige Baukosten	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
	Summe Baukosten 300-400			31.544 €/Zl.	6.308.750	42,8%
500	Außenanlagen	130,00 m²	85,00 €/m²	55 €/Zl.	11.050	0,1%
611	Einrichtung Zimmerkategorie 1	200 App.	4.000 €/Zl.	4.000 €/Zl.	800.000	5,4%
611	Einrichtung Zimmerkategorie 2	0 App.	0 €/Zl.	0 €/Zl.	0	0,0%
612	Besondere Ausstattung	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
619	Werbeanlagen, etc.	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
	Summe Baukosten 500-600			4.055 €/Zl.	811.050	5,5%
	Summe Baukosten		1.295 €/m²	35.599 €/Zl.	7.119.800	48,3%

700	Baunebenkosten						
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	0,00%	6.539.800 €	0 €/Zl.	0	0,0%	
733	Innenausbau-Vertrag	0,00%	2.979.933 €	0 €/Zl.	0	0,0%	
771	Baugenehmigungsgebühr	0,00%	6.539.800 €	0 €/Zl.	0	0,0%	
740	Gutachten u. Beratung	0,00%	6.539.800 €	0 €/Zl.	0	0,0%	
771	Behördliche Prüfungen	0,00%	6.539.800 €	0 €/Zl.	0	0,0%	
772 - 779	Baunebenkosten pauschal	18,00%	6.539.800 €	5.886 €/Zl.	1.177.164	8,0%	
	Summe Baunebenkosten	18,00%	214 €/m²	5.886 €/Zl.	1.177.164	8,0%	
800	Finanzierungskosten						
			3%				
862	ZwifI Grundstück+ Erschließung+Planungskosten - EK		2.736.608 €	24,0 M	821 €/Zl.	164.196	1,1%
862	ZwifI Baunebenkosten		1.177.164 €	20,0 M	147 €/Zl.	29.429	0,2%
862	ZwifI Baukosten		6.676.652 €	20,0 M	835 €/Zl.	166.916	1,1%
	Summe Zwischenfinanzierung				1.803 €/Zl.	360.542	2,4%
862	Mietfreie Zeit		12.332.131 €	0,00 M	0 €/Zl.	0	0,0%
869	Gebühren Bearbeitung / Wertermittlung		12.332.131 €	1,00%	617 €/Zl.	123.321	0,8%
869	Avale/Sicherheiten etc.		12.332.131 €	1,00%	617 €/Zl.	123.321	0,8%
869	Controlling Bank	psch.			0 €/Zl.	0	0,0%
	Summe sonstige Finanzierungskosten				1.233 €/Zl.	246.643	1,7%
869	Sonstige Finanzierungskosten	psch.			0 €/Zl.	0	0,0%
869	Sonstige Finanzierungskosten - Equity Bau	10,00%	1.083.948 €	11,00%	994 €/Zl.	198.724	1,3%
869	Sonstige Finanzierungskosten - Equity Grundstück	10,00%	304.068 €	11,00%	334 €/Zl.	66.895	0,5%
	Summe Equity/Mezzaninekosten				1.328 €/Zl.	265.619	1,8%
	Summe Finanzierungskosten				4.364 €/Zl.	872.803	5,9%
900	Sonstige Kosten						
901	Gemeinkosten (KG 100-700)	5%	12.343.808 €		3.086 €/Zl.	617.190	4,2%
902	Vertriebskosten	5%			4.104 €/Zl.	820.800	5,6%
903	Technical Assistance Fee	psch.			0 €/Zl.	0	0,0%
904	Bauherrenaufgaben, sonst. (Richtfest etc)	psch.			0 €/Zl.	0	0,0%
905	Steuer- und Rechtsberatung	psch.			250 €/Zl.	50.000	0,3%
906-910	Wettbewerbe, Städtebauliche Leistungen, Untersuchungen, Werten	0%	11.557.639 €		0 €/Zl.	0	0,0%
911	Grundsteuer	0,2%	12.343.808 €		117 €/Zl.	23.357	0,2%
912	laufende Objektkosten/ Versicherungen/ Sicherheiten	psch.	0 €		125 €/Zl.	25.000	0,2%
	Summe sonstige Kosten		279 €/m²		7.682 €/Zl.	1.536.348	10,4%
	Gesamtinvestitionskosten		2.539 €/m²		69.834 €/Zl.	13.966.790	94,7%
	Unvorhergesehenes/Baukostenindex						
	Unvorhergesehenes	5,00%	8.516.964			425.848	2,9%
S5	Zinsen	425.848		20,0 M		10.646	0,1%
S6	Zinsen auf S5	10.646		20,0 M		266	0,0%
	Summe Unvorhergesehenes				2.184 €/Zl.	436.761	3,0%
S7	Baukostenindex	3,00%	8.516.964	16,0 M		340.679	2,3%
S8	Zinsen	340.679		20,0 M		8.517	0,1%
S9	Zinsen auf S8	8.517		20,0 M		213	0,0%
	Summe Baukostenindex				1.747 €/Zl.	349.408	2,4%
	Summe Unvorhergesehenes/Baukostenindex	8%	142,94 €/m²		3.931 €/Zl.	786.169	5,3%
	Investitionskosten-Zulage						
	I-Zulage					0	
	Investitionskosten inkl. Index + Unvorhergesehenes		16,18-fach		73.765 €/Zl.	14.752.959	100,0%
	Miet/Pachteinnahmen						
	Sonstige Miet/Pachteinnahmen	0		0 €/Monat		0 € p.a.	
	Zimmer Kategorie 1	200		380 €/Monat		912.000 € p.a.	
	Stellplatz	0		100 €/Monat		0 € p.a.	
	Summe Miet/Pachteinnahmen					912.000 € p.a.	
	Verkauf	18,00 -fach		82.080 €/App.		16.416.000	
	Gewinn				11,27% der Herstellkosten	1.663.041 €	

Anlagen, Teil 3

Investitionsrechnung Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus

Studentenapartments Albrecht Mendelssohn Bartholdy Haus						
(I)						
Betreiber						
FDS-gemeinnützige Stiftung		EINGABEFELD				
Straße						
Hühnerposten 12						
Ort						
20097 Hamburg						
Bundesland						
Hamburg						
Grundstücksgröße		692 m²				
Zimmerkategorie 1		160				
Zimmerkategorie 2		0				
Summe Zimmer		160 Zimmer	25,77 m² BGF/Zimmer			
m² Bruttogrundfläche unterirdisch (Keller/Abstellräume)		111 m²				
m² Bruttogrundfläche unterirdisch (Tiefgarage)		0 m²				
Summe Bruttogrundfläche unterirdisch		111 m²				
m² Bruttogrundfläche (BGF a) oberirdisch		4.123 m²				
m² Bruttogrundfläche (BGF b) oberirdisch		0,00 m²				
m² Bruttogrundfläche (BGF a + b)		4.123 m²				
m² Bruttogrundfläche Gewerbe		0,00 m²				
Summe Bruttogrundfläche oberirdisch		4.123 m²				
m² Fläche Außenanlage		0 m²				
m² sonstiger Außenbereich		0,00 m²				
Summe Außenbereich		0 m²				
Stellplätze UG		12 STP				
Stellplätze oberirdisch		0 STP				
Stellplatzablöse		20 STP				
Summe Stellplätze		12 STP				

700 Baunebenkosten						
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	0,00%	5.053.734 €	0 €/Zl.	0	0,0%
733	Innenausbau-Vertrag	0,00%	2.356.578 €	0 €/Zl.	0	0,0%
771	Baugenehmigungsgebühr	0,00%	5.053.734 €	0 €/Zl.	0	0,0%
740	Gutachten u. Beratung	0,00%	5.053.734 €	0 €/Zl.	0	0,0%
771	Behördliche Prüfungen	0,00%	5.053.734 €	0 €/Zl.	0	0,0%
772 - 779	Baunebenkosten pauschal	18,00%	5.053.734 €	5.685 €/Zl.	909.672	8,9%
Summe Baunebenkosten			18,00%	221 €/m²	5.685 €/Zl.	909.672
800 Finanzierungskosten						
			4%			
862	ZwifI Grundstück+ Erschließung+Planungskosten - EK		2.123.085 €	14,0 M	619 €/Zl.	99.077
862	ZwifI Baunebenkosten		909.672 €	14,0 M	133 €/Zl.	21.226
862	ZwifI Baukosten		5.639.734 €	14,0 M	822 €/Zl.	131.594
Summe Zwischenfinanzierung				1.574 €/Zl.	251.897	2,5%
862	Mietfreie Zeit		9.725.116 €	0,00 M	0 €/Zl.	0
869	Gebühren Bearbeitung / Wertermittlung		9.725.116 €	1,00%	608 €/Zl.	97.251
869	Avale/Sicherheiten etc.		9.725.116 €	0,00%	0 €/Zl.	0
869	Controlling Bank	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
Summe sonstige Finanzierungskosten				608 €/Zl.	97.251	0,9%
869	Sonstige Finanzierungskosten	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
869	Sonstige Finanzierungskosten - Equity Bau	0,00%	0 €	11,00%	0 €/Zl.	0
869	Sonstige Finanzierungskosten - Equity Grundstück	0,00%	0 €	11,00%	0 €/Zl.	0
Summe Equity/Mezzaninekosten				0 €/Zl.	0	0,0%
Summe Finanzierungskosten				2.182 €/Zl.	349.148	3,4%
900 Sonstige Kosten						
901	Gemeinkosten (KG 100-700)	4%	9.303.107 €	2.326 €/Zl.	372.124	3,6%
902	Vertriebskosten	psch.		813 €/Zl.	130.000	1,3%
903	Technical Assistance Fee	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
904	Bauherrenaufgaben, sonst. (Richtfest etc)	psch.		0 €/Zl.	0	0,0%
905	Steuer- und Rechtsberatung	psch.		313 €/Zl.	50.000	0,5%
906-910	Wettbewerbe, Städtebauliche Leistungen, Untersuchungen, Werten	0%	8.878.491 €	0 €/Zl.	0	0,0%
911	Grundsteuer	0,2%	9.303.107 €	110 €/Zl.	17.603	0,2%
912	laufende Objektkosten/ Versicherungen/ Sicherheiten	psch.	0 €	156 €/Zl.	25.000	0,2%
Summe sonstige Kosten			144 €/m²	3.717 €/Zl.	594.728	5,8%
Gesamtinvestitionskosten			2.382 €/m²	61.390 €/Zl.	9.822.367	95,9%
Unvorhergesehenes/Baukostenindex						
Unvorhergesehenes			3,00%	6.635.406	199.062	1,9%
S5	Zinsen	199.062		14,0 M	4.645	0,0%
S6	Zinsen auf S5	4.645		14,0 M	108	0,0%
Summe Unvorhergesehenes				1.274 €/Zl.	203.815	2,0%
Baukostenindex			3,00%	6.635.406	13,0 M	215.651
S7	Zinsen	215.651		14,0 M	5.032	0,0%
S8	Zinsen auf S7	5.032		14,0 M	117	0,0%
Summe Baukostenindex				1.380 €/Zl.	220.800	2,2%
Summe Unvorhergesehenes/Baukostenindex			6%	102,99 €/m²	2.654 €/Zl.	4,1%
Investitionskosten-Zulage						
I-Zulage					0	
Investitionskosten inkl. Index + Unvorhergesehenes			15,53-fach	64.044 €/Zl.	10.246.982	100,0%
Miet/Pachteinnahmen						
Sonstige Miet/Pachteinnahmen			0	0 €/Monat	0 € p.a.	
Zimmer Kategorie 1			160	340 €/Monat	652.800 € p.a.	
Stellplatz			12	50 €/Monat	7.200 € p.a.	
Summe Miet/Pachteinnahmen					660.000 € p.a.	
Verkauf			17,25 -fach	71.156 €/App.	11.385.000	
Gewinn				11,11% der Herstellkosten	1.138.018 €	

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Berlin, den 29.Juli.2014

Philipp Höppner